

EXPRESSIS VERBIS

E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

10 otázok a odpovedí

Odpovede na Vami zaslané otázky,
tentokrát desať...

Konferencia EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

5.-6. februára 2025 otvorí brány
Bratislavská konferencia

Plán známych akcií na jar 2025

Pozrite si plán jarnej sezóny
správcov a záujmových združení z
oblasti správy



PRÍHOVOR PREDSEDU



Vážení čitatelia Expressis Verbis,

dovoľte mi zaželať Vám do roka 2025 len to najlepšie, veľa zdravia, šťastia, pohody a veľa súkromných a pracovných úspechov..

Uplynulý rok ubehol ako voda a ani sme sa nenazdali, je tu čas na bilancovanie. Úprimne verím, že ste všetci zvládli prekážky a úlohy, ktoré Vám rok 2024 nadelil do života a že ste odhodlaní v plnej sile vykročiť do roka nového. Napriek tomu, že je to len symbolika, pre mnohých bude rok 2025 novým začiatkom, pre iných pokračovaním v tom najlepšom a pre mnohých aj koniec niektorej životnej či pracovnej etapy. Všetci však pozerajme najmä vpred a sústreďme sa na to čo bude. To zlé už nezmeníme a to dobré si stačí zapamätať a vnímať ako záväzok posúvať sa vpred. Život nás často skúša a naučil ma, že zlé veci sú niekedy na osoh a dobré veci včera nám nedávajú právo na zlé veci zajtra. Každý človek v živote aj uspeje, aj pochybí. Ale s pokorou a zdravým rozumom nástrahy správcovského života spolu prekonáme a navzájom si pomôžeme byť lepšími odborníkmi, kolegami a ľuďmi.

Už teraz sa teším na každé jedno stretnutie s každým z Vás, bez ohľadu na počet bytov, zamestnancov či farbu loga. Celý rok 2024 som sa snažil komunitu spájať a verím, že aj rok 2025 spolu zvládneme v atmosfére porozumenia a kolegiality. Aj v novom roku Vám ponúkam svoje vedomosti, skúsenosti, srdce a človečinu, ktorú, ako ma poznáte, snažím sa s bezprostrednosťou rozdávať svojmu okoliu.

Predseda združenia JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA

STAŇTE SA NAŠIM ČLENOM

SPRÁVCOVIA | SPOLOČENSTVÁ | VLASTNÍCI

Získajte prístup k odborným článkom a vzorom dokumentov, pomoc na telefóne, bezplatný vstup na naše školenia a konferencie, možnosť ovplyvňovať zákony a celé dianie v oblasti správy bytových domov a množstvo ďalších výhod. Nebojte sa nás opýtať...

Obsah

NOVELA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV	4
KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025	10
Plne digitalizovaná konferencia	10
TOP spíkri konferencie.....	11
Program 5.2.2025.....	11
Konferenčné groše.....	16
Program 6.2.2025.....	17
POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB	19
EFEKTÍVNY SPRÁVCA 2025 BUDE TENTO ROK NA JAR	20
10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV	22
PLÁN PODUJATÍ NA JAR 2025, O KTORÝCH UŽ DNES VIEME	26
KULOÁRNE REČI, NOVÝ VIDEO FORMÁT	29
PREMIUM POISŤOVŇA NASTAVUJE NOVÝ ŠTANDARD	30
AUTOMATIZOVANÉHO ČÍTANIA DÁT KATASTRA SA NEDOČKÁME	34
ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB	37
STE SVB A MÁTE DOHODÁRA? VYHNITE SA POKUTÁM	39



ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU

KONTAKTUJTE NÁS

pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB

infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

NOVELA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV

Od 1.1.2025 platí novela zákona, ktorá na trvalo zaviedla v zákone možnosť elektronického hlasovania. Naše združenie spracovalo kompletný prehľad aj s vysvetlením, čo presne novela priniesla, aký dopad to bude mať na správcov, ale aj vlastníkov, a samozrejme poukázalo na prvé aplikačné problémy.

Elektronické hlasovanie už len k písomnému a zákaz štvrtine vlastníkov.

§14 ods. 2

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. **Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine ako aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.**

Podľa vyššie uvedeného ustanovenia zákonodarca umožnil od 1.1.2025 elektronické hlasovanie len ako doplnkové hlasovanie k písomnej forme a vylúčil možnosť jeho použitia ku schôdzi vlastníkov. Zároveň nepochopiteľne zakázal elektronické hlasovanie pre prípad, ak si písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov a to aj napriek tomu, že títo môžu disponovať technickými prostriedkami na jeho realizáciu.

Ak hlasovanie bolo vyhlásené pred 1.1.2025 štvrtinou vlastníkov, do 31.12.2024 je možné prijať a akceptovať aj elektronické hlasy realizované do 31.12.2024 do 23:59:59.

Ak bola schôdza zvolaná v roku 2024 s konaním 1.1.2025 a neskôr a bola k nej spustená aj elektronická forma, je možné prijať a akceptovať aj elektronické hlasy realizované do 31.12.2024 do 23:59:59.

Novinky plnomocenstva

§14 ods. 4

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. **Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.** Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom, **správcovi alebo rade.** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie... etc.

V doterajšej úprave boli viaceré aplikačné, problémy. Najčastejšie dva boli nechota udeliť plnomocenstvo na celý rozsah práv vlastníka a to aj napriek tomu, že malo slúžiť ex lege výlučne na hlasovanie z obáv o podvody s bytmi a druhou často nemožnosť ku schôdzi určiť presné znenia otázok. Zmenou predmetného ustanovenia sa rozsah plnomocenstva ponecháva na osobe, ktorá ho udeľuje, a tá môže v ľubovoľnom rozsahu určiť spôsob, akým držiteľ plnej moci bude splnomocniteľa zastupovať pri výkone je práv a povinností. Dôležitým faktom však je, že plnomocenstvo naďalej platí len na hlasovanie a udelené v rozsahu podľa ZOVB neoprávňuje k nahliadaniu do dokumentácie, podávanie podnetov, preberanie písomností a pod. Zákonodarca konečne upravil aj povinnosti splnomocnenca preukazovať sa pri písomnom hlasovaní aj správcovi, bohužiaľ však pozabudol danú povinnosť zakotviť aj pri schôdzi vlastníkov. Správca je totiž povinný plnomocenstvo priložiť ako prílohu k zápisnici a preto sa môže poskytnutia kópie domáhať len v spojení s ustanoveniami §14a, nového odseku 8.

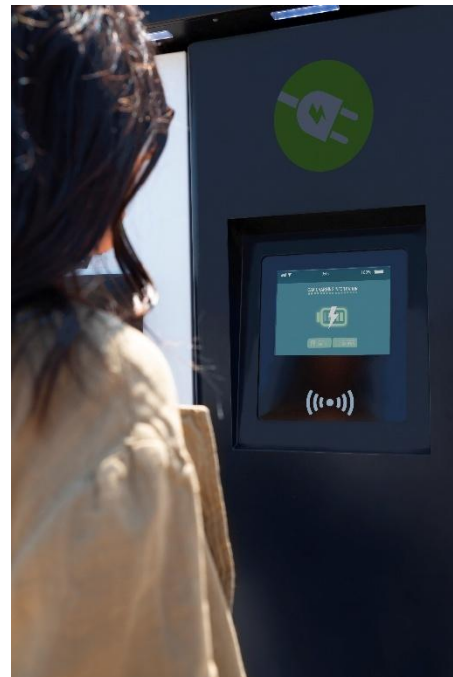


Stále platí, že splnomocnenec nie je oprávnený na základe plnej moci podľa ZOVB podpísať napríklad žiadosť štvrtiny vlastníkov, pokiaľ mu osobitne takáto právomoc splnomocnencom nebola udelená.

Právo na nabíjací bod

§14a ods. 1

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Správca alebo rada sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo rada vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie.** Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu.



Právo na nabíjací bod vychádza z ustanovení § 2 písm. písm. b) bod 34 zákona číslo 251/2012 Z.z. o energetike, podľa ktorého sa v elektroenergetike rozumie nabíjacím bodom rozhranie, ktoré v určitom čase umožňuje nabíjanie jedného elektrického vozidla elektrinou alebo výmenu batérie jedného elektrického vozidla. Zákon upravuje povinnosť správcu na základe písomnej požiadavky niektorého vlastníka zaradiť hlasovanie o nabíjacom bode do programu schôdze, alebo písomného hlasovania. Opätovne sa nám objavuje inštitút povinnosti opakovať hlasovanie, ak sa rozhodnutie neprijme na schôdzi. Ide teda o situáciu, kedy vlastníci nebudú hlasovať vôbec, nakoľko aj nesúhlas môže byť výsledkom hlasovania a je teda prijatím rozhodnutia v danej otázke.

Niektorý vlastník musí takúto požiadavku oznámiť správcovi písomne, na ústne požiadavky správcu nie je povinný prihliadať

Hlasovanie o nabíjacom bode pre schválenie vyžaduje nadpolovičné väčšinu prítomných na schôdzi alebo zúčastnených na písomnom hlasovaní.

Napriek právu na hlasovanie o zriadení nabíjacieho bodu vlastníkom nevyplýva povinnosť s jeho zriadením súhlasiť.

Ak ide o (súkromný) nabíjací bod s napojením alebo zásahom do verejných častí a zariadení, hlasuje sa nadpolovičnou väčšinou všetkých, ak o verejný nabíjací bod, a to aj len pre vlastníkov, hlasuje sa 2/3 väčšinou.

Overovatelia písomných hlasovaní

§14a ods. 4

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení **na schôdzi vlastníkov vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome**; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

Od 1.1.2025 bude možné overovateľov zvoliť aj v písomnom hlasovaní. Podmienkou je, aby písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom.

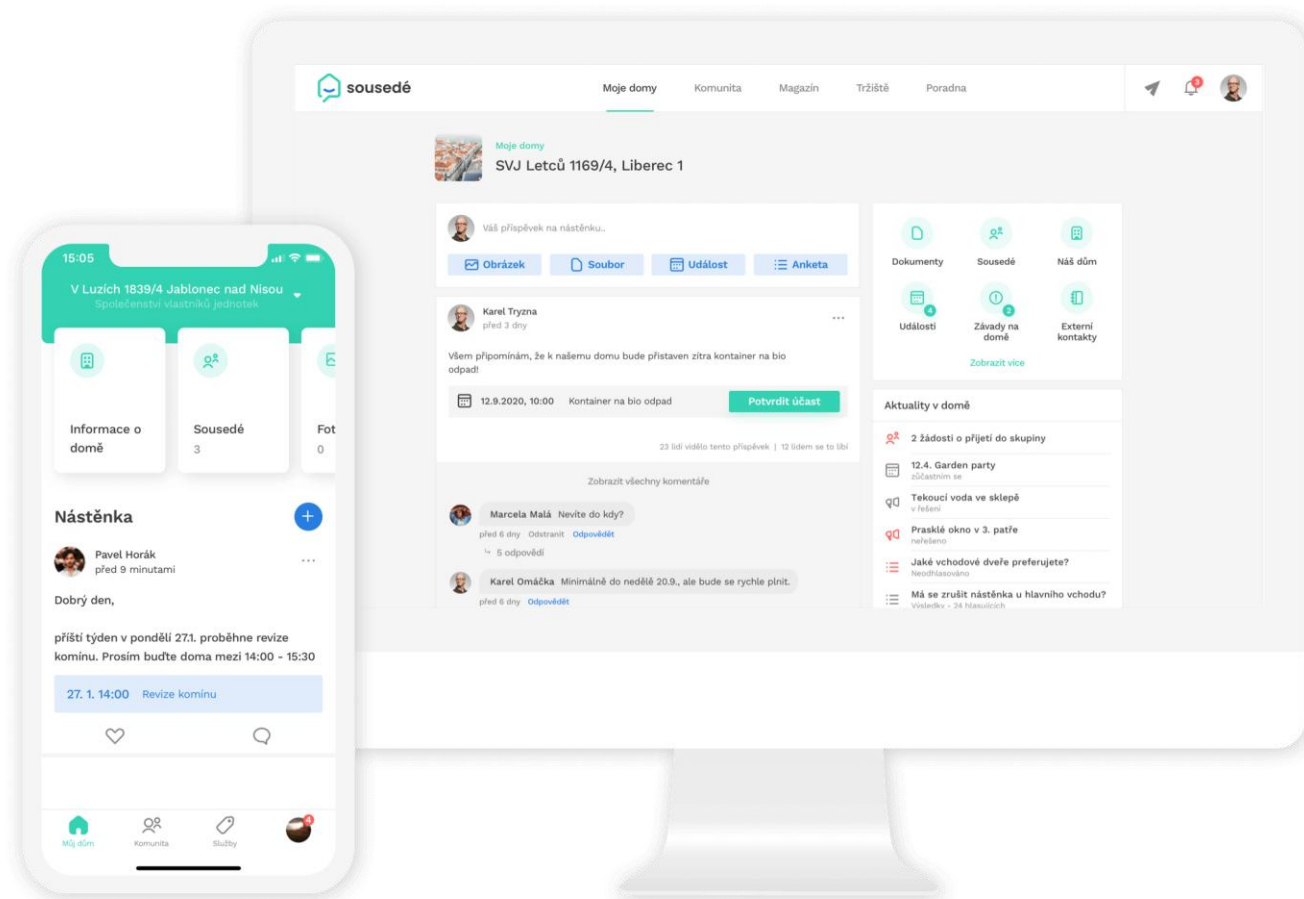
Overenie hlasu notárom, matrikou, alebo zastupiteľským úradom v zahraničí, malo a bude mať vyššiu právnu silu, ako overenie overovateľmi a preto bolo a bude možné ho naďalej využívať.

Iniciácia a podmienky hlasovania

§ 14a ods. 5

Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí

- vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,
- potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.



Novinkou pri elektronickom hlasovaní je, že sa ruší povinnosť správcu alebo spoločenstva vždy umožniť vlastníkom elektronicky hlasovať a táto forma je podľa nových pravidiel podmienená záujmom čo i len jediného vlastníka.

Povinnosť potvrdzovať prijatie hlasu rovnakým spôsobom akým sa hlasuje vytvára aplikačnú otázku, či potvrdenie emailom ak sa hlasuje v aplikácii je postačujúce, alebo je potrebné zaslať v aplikácii notifikáciu. Otázka je dôležitá pre hlasovanie cez poschodoch.sk, kde sa všetko notifikuje emailom, napriek tomu že sa hlasuje cez prehliadač na linku, sprístupnenom kódom poslaným cez SMS.

Za prejavenie záujmu sa považuje :

- Dohodnuté elektronické hlasovanie v zmluve,
- Konkludentne prevádzka susedskej aplikácie.
- Písomné alebo ústne oznámenie, ktoré je však potrebné vedieť preukázať a riadi sa dohodnutou formou komunikácie v dome, napríklad oznámením zástupcu vlastníkov, listom, emailom apod.

Povinnosť poskytnutia elektronickej adresy**§14a ods. 6**

Na účely elektronickeho hlasovania vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronicnú adresu. Elektronicke hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- b) z ktorého je zrejmý a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a
- c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.



Zákon je nutné vykladať nielen gramaticky, ale aj logicky. Napriek tomu, že pojem elektronicná adresa znamená údaj, ktorý presne určuje schránku na doručenie elektronickej pošty, neznamená to že je možné hlasovať výlučne prostredníctvom elektronickej pošty. Rovnako nie je týmto určená povinnosť pred každým elektronickým hlasovaním tento údaj správcovi alebo SVB poskytnúť. Elektronická pošta je však jedným z údajov, ktorý napr. aplikácie potrebujú na autorizáciu a často aj čiastočnú, alebo úplnú, komunikáciu pre umožnenie hlasovania. Preto aj iné formy hlasovania okrem hlasovania emailom sú prípustné.

Hlasovanie emailom nevyžaduje zaslanie vyplneného a podpísaného dokumentu, odpovede je možné uvádzať priamo v texte emailu, avšak nepostačuje označenie otázok číslom, musí sa v správe vždy uvádzať celý text otázky. Rovnako hlasujúci musí ku každej otázke riadne vypísať slovom, či súhlasí alebo nesúhlasí.

Pri hlasovaní prostredníctvom emailu je nutné, aby hlasujúci písomne určil, ktorá jeho konkrétne emailová adresa bude určená na hlasovanie. Splnomocnenec by mal v splnomocnení taktiež uviesť, z ktorej emailovej adresy bude za splnomocniteľa hlasovať, aby nemohlo prísť k zámene adres a hlasy boli riadne spočítateľné.

Opakovanie hlasovania**§ 14a ods. 7**

Ak vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní elektronicke hlasuje o jednej veci viackrát, za platný prejav vôle sa považuje elektronicke hlasovanie vykonané v rámci písomného hlasovania ako posledné. Ak vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní v listinnej podobe aj v elektronickej podobe, na elektronicke hlasovanie sa neprihliada.

Pri opakovaní hlasovania je potrebné akceptovať len jedno hlasovanie. Rozhodné je poradie udelenia hlasu a jeho forma. Forma vykonania hlasovania je rozhodujúca a teda správca alebo SVB vyhodnocuje v prvom rade, či existuje hlas udelený per rollam, teda písomne na hlasovaciu listinu. Ak takýto hlas existuje, je bez ohľadu na predchádzajúce alebo nasledujúce hlasy udelené elektronicke jediný platný. Následne, ak hlasy boli udelené len elektronicke, uzná správca alebo SVB ako platný hlas ten, ktorý bol vykonaný najneskôr.

Pri určovaní poradia elektronickeho hlasu sa rozhoduje podľa dátumu a času vykonania hlasovania, nie podľa dátumu a času, v ktorom bol hlas správcovi alebo SVB doručený. Pozor na zbieranie emailov v spamovom koši a evidenciu adres na tzv. black liste.

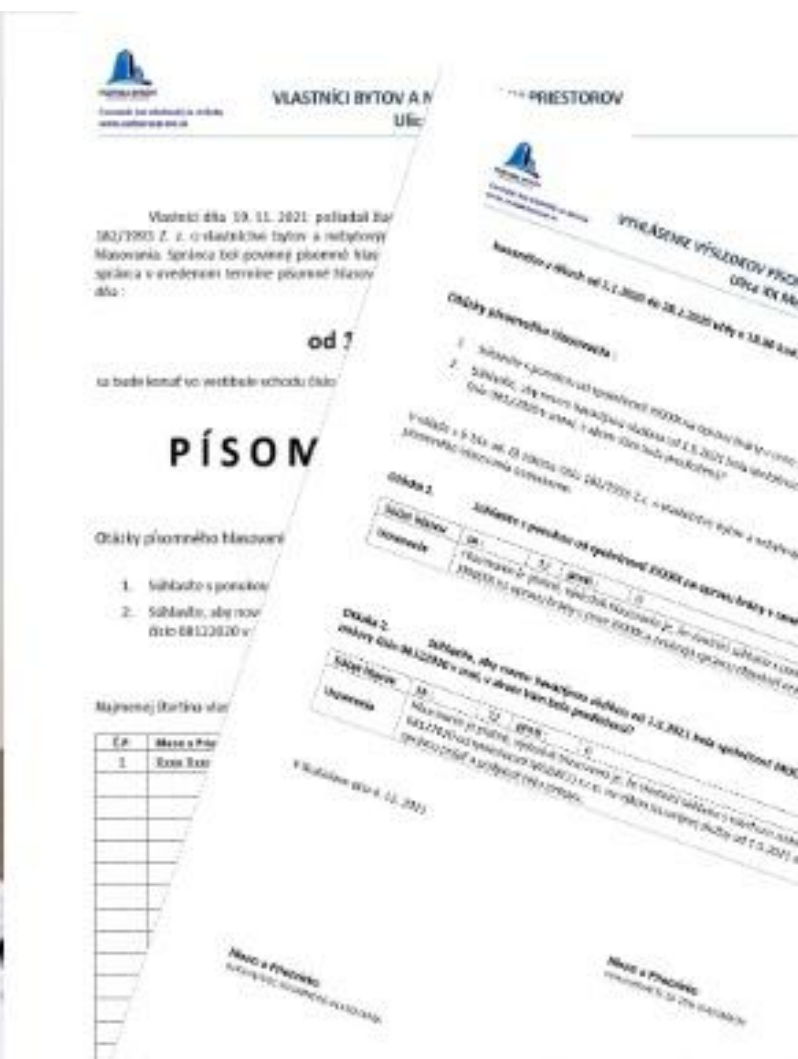


Prílohy zápisnice a ich zverejňovanie

§ 14a ods. 8 (predtým ods. 5)

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľia. ~~Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.~~ **Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania, menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí hlasovali elektronicky, ako aj plnomocenstvá a meno, priezvisko a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol podpísať zápisnicu. Zápisnica musí obsahovať najmä etc...**

Pri vyhotovovaní zápisnice je dôležité evidovať vlastníkov, ktorí hlasovali opačne aký bol výsledok hlasovania, nakoľko táto skutočnosť je podmienkou pre existenciu nároku tzv. prehlasovaného vlastníka na súdnu ochranu. Elektronické hlasy by aj preto mali byť archivované ako príloha zápisnice.



Napriek tomu, že zákonodarcu zrejme zabudol ako prílohu označiť hlasovacie listiny elektronickej formy, určite je na mieste tieto rovnako archivovať. K otázke zverejňovania príloh pri zverejňovaní zápisnice bola táto zodpovedaná pôvodne v dôvodovej správe, podľa ktorej prílohy majú vždy ostávať len k nahliadnutiu u správcu alebo SVB. Momentálne však z dôvodovej správy tento text vypadol a teda opäť je možné opierať sa len o logiku veci.

Stavebné úpravy a hlasovanie

§ 14b ods. 1 písm. l) hlasovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých

súhlase so stavebnou úpravou, (§ 139b ods. 5 písm. c „...stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby, pričom v prípade líniových stavieb sa za stavebné úpravy považuje aj výmena, zmena alebo doplnenie prvkov tvoriacich líniovú stavbu...“) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov) ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príľahlého pozemku,

§ 14b ods. 1 písm. m) hlasovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých

súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoloočestve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

§ 14b ods. 2 písm. f) hlasovanie dvojtretinovou väčšinou

stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,

§ 14b ods. 3 písm b) hlasovanie 100%-ným súhlasom

výstavbe prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom,

(§ 139b ods. 5 písm. b „...prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou...“) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) alebo o jej zmene.



III. ROČNÍK CELOSLOVENSKEJ KONFERENCIE

EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025



JUDr. Marek Valachovič, PhD.



JUDr. Barbara Holíková



JUDr. Jozef Štóra, LL.M, MBA

5. - 6. FEBRUÁR 2025

Hotel BRATISLAVA

Seberíniho 1765/9, 821 03 Bratislava

BOHATÝ ODBORNÝ PROGRAM

5.2.2025 * 12 PREDNÁŠKOVÝCH BLOKOV

- HLASOVANIE A OTÁZKY CEZ VIRTUÁLNY DOM
- SIMULOVANÁ DOBROVOĽNÁ DRAŽBA
- KULTÚRNY VEČER

6.2.2025 * CELODENNÁ PANELOVÁ DISKUSIA

- 50 OTÁZOK K VÝKONU SPRÁVY

KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

Prijmite pozvanie na III. ročník celoslovenskej konferencie **EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025**, ktorá sa bude konať v dňoch **5.- 6. februára 2025 v Bratislave**. Nezapodíťte sa včas prihlásiť a rezervovať si ubytovanie. Množstvo vystavovateľov, konferenčné novinky, netradičný program. Tešíme sa na Vás.

Prípravili sme pre Vás, veríme že pútavý, program našej konferencie. Už tretíkrát sa s Vami podelíme o naše praktické skúsenosti z oblasti správy bytov. Program sme nastavili zaujímavo a nájde si v ňom svoju obľúbenú tému každý. Program sme sa snažili zostaviť tak, aby sa v maximálnej možnej miere vyhol predstavovaniu partnerov združenia z radov firiem. Nie že by neboli zaujímaví, alebo by si to nezaslúžili za pomoc komunite, ale čas je drahý a na konferenciách je účelom počas programu vzdelávanie. Vzťahy a priateľstvá sa rodia v kuloároch či počas večerného programu.

Plne digitalizovaná konferencia

Ako jednu zo zaujímavých novinek sme pre Vás pripravili náhradu aplikácií na zadávanie otázok v rámci diskusií jednou jedinou, ktorá umožní viac ako dať otázku. Vytvorili sme pre Vás v spolupráci so susedia.sk VIRTUÁLNY DOM. Každý z účastníkov si jednoducho nainštaluje do smartfónu aplikáciu susedia.sk (kedykoľvek bez problémov aj odinštalujú) a stanú sa pomyselnými vlastníkami v bytovke „EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025“. Výhodami tejto aplikácie je, že okrem štandardnej nástenky, má množstvo užitočných funkcií. Spolu v rámci konferencie využijeme najmä :

- hlasovanie počas GRILL PÁRTY I. a II. (pozri program)
- zadávanie otázok počas diskusií
- ankety o popularite prednášajúcich
- prehľad programu konferencie na nástenke
- notifikáciu o nadchádzajúcom programe či iných dôležitých veciach
- pokyny k organizácii konferencie
- kontakty a na vystavovateľov
- možnosť interakcie s účastníkmi

TOP spíkri konferencie

Čakajte len to najlepšie, preto aj tento rok budete mať možnosť v prednáškovej sále, ale aj v kuloároch, viesť diskusie s praktikmi v oblasti správy nehnuteľností, ktorí sa tejto problematike venujú naozaj dlhodobo. Pripravte si otázky, spíkri na ne čakajú.



JUDr. Marek Valachovič, PhD.



JUDr. Barbara Holíková



JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA

Program 5.2.2025

8:00 - 9:00

Registrácia účastníkov

9:00 – 9:15

Otvorenie konferencie a privítanie hostí, predstavenie vystavovateľov

9:15 – 10:30

OZE – fotovoltaika



ENERZIA BUDOV S.R.O.
ZELENÁ ENERZIA PRE BUDOVY

prof. Ing. Peter Tauš, PhD.

- možnosti inštalácie fotovoltaiky pre rôzne typy bytových domov,
- energetické spoločenstvá a ich uvádzanie do praxe,
- energetická štúdia využiteľnosti obnoviteľných zdrojov energie.



10:30 – 10:45
Coffee break s Energiou budov



Coffee break
10:30 – 10:45 extra 100 Grošov

Počas tejto prestávky má tento vystavovateľ ďalšie extra groše pre Vás, nezabudnite ho navštíviť

00:15:00

15  **ENERGIA BUDOV S.R.O.**
ZELENA ENERZIA PRE BUDOVY

 **10:45 – 11:15**
PREMIUM Poistovňa, Ferdinandy Consulting Slovakia
Ako sa tvorí ponuka na poistenie bytového domu

- počas breaku bude mať tento vystavovateľ k dispozícii extra konferenčné groše, ak budete počúvať ich prednášku, budete vedieť odpovede na ich otázky a dostanete extra groše,
- čo sú konferenčné groše sa dozviete ďalej.

10:45 – 11:15
Ako sa tvorí ponuka na poistenie bytového domu



Peter Drga, Milan Holindák - PREMIUM poisťovňa, Daniel Ferdinandy - Ferdinandy Consulting Slovanka

- cenové mapy nehnuteľností
- správna hodnota domu
- určovanie spoluúčasti
- určovanie rozsahu rizík
- barlička allrisk



11:15 – 12:00

Vystahovanie spievajúcej sirény



Mgr. Mikuláš Duraj - Mestská polícia, Mgr. Kristián Kevický – zástupca starostu Mestská časť Podunajské Biskupice, Zdenko Ryšavý - Bytový podnik Podunajské Biskupice

- správny postup pri riešení problematických susedov
- právomoci obce a polície
- právomoci správcu
- ako to úspešne završiť

12:00 – 13:00 Obedová prestávka

13:00 – 13:15

Grill párty stojí za groš

GRILL PÁRTY I.

15 MINÚT OTÁZOK NA TELO



Súbor otázok a odpovedí s hlasovaním o extra 100 grošoch pre najúspešnejšieho vystavovateľa Ferdinandy Consulting Slovakia, PREMIUM Poistovňa, ista Slovakia, OTIS Výťahy, SUSEDIA.sk

13:15 – 13:45

Vybraná judikatúra v oblasti výkonu správy

JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA

- spotrebiteľský charakter zmlúv, uzatvorených v mene vlastníkov
- podnikateľ v pozícii spotrebiteľa
- ako na rozhodcovskú doložku v zmluvách v mene vlastníkov

13:45 – 14:15

Deportácie diabolského d'atľa, chytili Batmana



- odchyt škodcov fasád
- praktická ukážka krúžkovania a vypustenie do prírody
- počas konferencie ani mimo nej nebolo a nebude ublížené živému tvorovi

14:15 – 14:40

Legislatívne zmeny v meraní a rozpočítaní vody a tepla. Dátové služby

ista
Switch to Smart

14:40 – 14:55

Coffee break s PREMIUM poisťovňou

Coffee break
14:40 – 14:55 extra 100 Grošov

Počas tejto prestávky má tento vystavovateľ ďalšie extra groše pre Vás, nezabudnite ho navštíviť

00:15:00

15 **PREMIUM**
INSURANCE COMPANY

14:55 – 15:45
OTIS, Juli Michaláčová, MODACO, KOMPLET
Revízia nie je atómová veda, ako ich čítať a záväznosť lehôt

- počas breaku bude mať tento vystavovateľ k dispozícii extra konferenčné groše, ak budete počúvať ich prednášku, budete vedieť odpovede na ich otázky a dostanete extra groše,
- čo sú konferenčné groše sa dozviete ďalej.

14:55 – 15:45

Revízia nie je atómová veda, ako čítať revízne správy a záväznosť lehôt a technických noriem



Peter Plávala, Ing. Jozef Farkas, Juli Michaláčová, OTIS Výťahy s.r.o.

- revízie VTZ plynových tlakových, elektrických a zdvíhacích

- revízie UPS, núdzového osvetlenia, požiarnej výzbroje
- revízie detských ihrísk
- potrebuje správca súhlas alebo nie

15:45 – 16:00

Vyriešené úskalia počítania hlasov elektronického hlasovania



- počítanie hlasov podielových vlastníkov
- hlasovanie splnomocniteľa a splnomocnenca j tom istom hlasovaní
- zmena vľastníctva počas prebiehajúceho hlasovania
- zápis hlasov per rollam a priebežné výsledky
- voľba vyhodnocovania hlasov za podiely

16:00 – 16:15

Grill párty stojí za groš II.

Súbor otázok a odpovedí s hlasovaním o extra 100 grošoch pre najúspešnejšieho vystavovateľa ARVERES, HOUSE PRO, SANATOP, LUKYSTAV, PMGSTAV, OTIS Výťahy

16:15 – 16:50

Nová cenotvorba za vodu a svetlo do problematiky zameriavania striech BD dronmi



- na čo sa používajú drony
- čo je ortomapa
- čo obsahuje cena za vodu
- zodpovednosť za obsah zmlúv
- pokuty voči spotrebiteľovi

16:50 – 18:00

Aktuálne otázky výkonu správy – panelová diskusia správcov pre správcov

Peter Plávala, František Meton,

- osobomesiace áno alebo nie
- delenie FPÚaO na vchody
- povinný návrh plánu údržby a opráv

18:00 – 19:00

Večera formou bufetu, najedia sa aj lepok a laktóza free...

- šalátový bar
- pečená krkovička s červenou kapustou na víne a jablkách
- bravčová kapsa plnená anglickou slaninou a syrom na bylinkovej omáčke
- vysmážané kuracie rezne obalované v Cornflakes
- cestoviny s omáčkou z čerstvých paradajok s bazalkou a olivami
- domáci karlovarský knedlík
- pečené zemiaky s bylinkami
- bulgur so zeleninou
- grilovaná zelenina
- dva druhy dezertu

19:30 – 20:30

PRÍHOVOR GENERÁLNEHO PARTNERA PREMIUM poisťovňa

Simulovaná dražba cien v tombole za konferenčné groše

20:30 – ráno

PRÍHOVOR HLAVNÉHO PARTNERA LUKYSTAV, s.r.o.

PRÍHOVOR HLAVNÉHO PARTNERA Ferdinandy Consulting Slovakia

DJ ŠTEVO ŠPROCHA, BAR PÁRTY

Konferenčné groše

Dostávame sa k téme konferenčných grošov. O čo presne ide? **Každý vystavovateľ** podľa druhu partnerstva na konferencii **dostane obmedzený počet konferenčných grošov**. Ide o papierovú menu v hodnote 1G, 5G a 10G, ktorá bude slúžiť ako platidlo na večernej simulovanej dobrovoľnej dražbe.

Každý vystavovateľ podľa svojho uváženia za návštevu pri jeho stolíku je oprávnený dať účastníkovi konferencie groše v hodnote, ktorá zodpovedá miere ich jestvujúcej alebo budúcej spolupráce. To je na uvážení vystavovateľa, musí však počítať s tým, že grošov má obmedzený počet udelenie 1G za zastavenie sa pri stolíku je bežná výška, preto nečakajte, že bude dostávať desiatky či stovky grošov. Napriek tomu je možné v ideálnom prípade vyzbierať za účastníka (spoločnosť ako celok) aj viac ako 250 G, čo by mohlo postačovať na vydraženie si prvej ceny. Účastníci, ktorí získajú menej grošov, si budú môcť vydražiť ceny nižšej kategórie. **Dražiť sa budú ceny v hodnote od 50,- € až do 1.500,- €, vyvolávací cena bude od 5G až po 200G**. Dobrou správou je, že ak bude akcia úspešná, konferenčné groše Vám ostanú do ďalšej sezóny, preto ich určite nevyhadzujte.



Sada Rumov

Vyvolávací cena 90 grošov
najmenšie prihodenie 3 groše



Darčekový kôš

Vyvolávací cena 50 grošov
najmenšie prihodenie 1 groš



iPhone 16

Vyvolávací cena 150 grošov
najmenšie prihodenie 5 grošov



Notebook 15" ASUS

Vyvolávací cena 100 grošov
najmenšie prihodenie 5 grošov



55" OLED TV

Vyvolávací cena 250 grošov
najmenšie prihodenie 5 grošov

Program 6.2.2025

9:00 – 12:00

Panelová diskusia I.

Diskusia začne panelovou diskusiou spoločností LUKYSTAV a PMGSTAV v spolupráci so Združením pre obnovu bytových domov na tému "Obnova bytových domov nie je a ešte dlho nebude margimálnou témou" - bude treba obnoviť obnovené

- podľa nových pravidiel sa obnovuje ľahšie
- úloha zhotoviteľa pri príprave obnovy

a bude pokračovať prednáškou a diskusiou JUDr. Mareka Valachoviča, PhD. na tému "Formy užívania spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva domu a príľahlého pozemku".

- vecné bremená
- prenájom
- výlučné užívanie spoločnej veci

12:00 – 13:00

Obed , nezabudnite si v prihláške vopred vybrať jedlo, bude čerstvo pripravené šéfkuchárom rovno na Váš stôl...

13:00 – podľa potreby

Panelová diskusia II.

Navrhované témy do oboch diskusií, ale kludne sa môžete pýtať čokoľvek.

JUDr. Barbara Holíková, Mgr. Monika Štepanovská - MFSR, JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA, JUDr. Marek Valachovič, PhD., Peter Plávála, František Meton, Ing. Michal Magnusek, Ing. Peter Jančula, Eugen Kurimský - ZSaUN, prof. Ing. Dušan Petráš, PhD. - ZpOBD

1. Aplikačné problémy elektronického hlasovania.
2. Hlasovanie cez sociálne siete.
3. Evidencia hlasujúcich elektronicky vs platných elektronických hlasov.
4. Návrat k pohľadu na IČO bytového domu.
5. Vstup poskytovateľov služieb do domu podmienený oznámením správcovi.
z.č. 452/2021 Z.z. o elektronických komunikáciách
6. Uzamykanie spoločných priestorov - neprístupné stupačky, rozvážače etc.
7. Uplatnenie hlasu v garážovom stojisku.
8. Jednoduché vs alebo podvojnú účtovníctvo bytových domov, povinnosť závierok.
9. Predaj správy domu inému správcovi, predaj časti podniku.
10. Zodpovednosť správcu za ceny energií, zazmluvnených pre bytový dom.
11. Prečo by mali spotreby objektov nahlasovať správcovia a nie odpočítavať si dodávateľia?
12. Povinnosť účasti správcu na schôdzi, hlasovanie vs diskusia.
13. Dôkazy pre udelenie sankcií za porušenie domového poriadku.
14. Obnova bytových domov nie je a dlho nebude marginálnou témou.
15. Psomesiace, kočílkomesiace a nezmyselnosť inštitútu x mesiacov.
16. Fakultatívne orgány SVB a podmienky pre zvolenie do nich.
17. Zapisovanie hlasujúcich proti a zdržali sa menovite do zápisnice.
18. Zmena programu schôdze.
19. Okno v byte ako spoločná časť domu.
20. Doručovanie výpovede zo správy emailom.
21. KEP, ZEP, zaručená konverzia dokumentov správy.
22. Prijatie rozhodnutia o výbere dodávateľa vs o účele čerpania.
23. Limity disponovania prostriedkami vlastníkov pre správcu a zástupcu vlastníkov.
24. Príľahlý pozemok a jeho správa.
25. Správa majetku kondomínia.
26. Povinné revízie v bytových domoch.
27. Povinné revízie v jednotlivých bytoch.
28. Nepovinné revízie.
29. Skutočná lehota na podanie reklamácie vlastníkom.
30. Premlčanie v správe bytových domov.
31. Preklúzia v správe bytových domov.

32. Zákonné zastupovanie vlastníkov v žalobe prehlasovaného vlastníka.
33. Rozpočítavanie podľa zmenenej vs pôvodnej vyhl. 503/2022 Z.z.
34. Obrana správcu proti vadným právnym úkonom vlastníkov.
35. Anonymizovanie údajov na zápisnici.
36. Ľudová tvorivosť "myslím si" pri reklamácii.
37. Vymáhanie pohľadávok počas dedičského konania.
38. Strata nároku na odmenu za správu a jeho znovu nadobudnutie.
39. Ukončenie zmluvy o výkone správy dohodou.
40. Mimoriadna tvorba Fondu prevádzky, údržby a opráv.
41. Môže byť overovateľom písomných hlasovaní správca?
42. Môže byť členom orgánov SVB správca?
43. Zmena predsedajúceho schôdze.
44. Krčma v bytovom dome a hluk.
45. Archivácia dokladov po odovzdaní správy domu.
46. Správa SVB správcom, druhy zmlúv.
47. Prečo je nutné občas inovovať zmluvu o výkone správy.
48. Celoživotné vzdelávanie správcov ako cesta.
49. Kto vedie dom, správca alebo vlastníci?
50. Rešpektujete rozhodnutie vlastníkov trpiace vadami?
51. Čo je havária aj s príkladmi žaloba versus rozhodovanie SOI.
52. Nabíjacie body, rozdiel súkromný a verejný.
53. Zástupcovia vlastníkov a ich skutočné právomoci.
54. Rozdiely v odmene za správu pre člena / nečlena družstva, byt / nebytový priestor.
55. Nárokovateľnosť prístupu do druhého vchodu či na strechu..



5. - 6. FEBRUÁR 2025 III. ROČNÍK CELOSLOVENSKEJ KONFERENCIE
Hotel BRATISLAVA Bratislava, 26.29.28.03 Bratislava
EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025
STIAHNUŤ PRIHLÁŠKU >>KLIK<<

Prihlášku si stiahnete kliknutím na banner, z našej stránky, alebo ju nájdete aj ako poslednú dvojstranu tohto časopisu.

Nezabudnite si priamo v hoteli zarezervovať aj ubytovanie, verte, že domov sa nebude chcieť na večer ani Bratislavčanom. A predsa len raňajky ako servis bez starostí majú počas takýchto podujatí svoju cenu.



POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB

Ak ste predsedom spoločenstva vlastníkov bytov, iste ste sa už stretli so situáciou, kedy ste veľmi vážali, či niečo objednať alebo nie, či objednávate správny rozsah, dobrý rozmer, presný počet. V rámci členstva v našom združení Vám prinášame skvelé poistenie presne pre prípad, že svojim konaním spôsobíte spoločenstvu škodu. Dobrou správou je, že ako členovia združenia toto poistenie osobitne neplatíte a je súčasťou členského.

Čo je vlastne finančná škoda ?

Pod pojmom „škoda“ sa okrem „škody na veci“ alebo „škody na zdraví“ rozumie aj akékoľvek peňažné plnenie (finančná škoda) uplatnená voči poistenému v súvislosti s výkonom správy bytového domu, max. však do výšky poistnej sumy (sublimitu) uvedeného v poistnej zmluve, ktorá je pre členov Podpora správy o.z. vo výške 50.000 EUR pre jednu alebo všetky škodové udalosti, ktoré nastanú počas jedného poistného obdobia, z celkovej dojedanej poistnej sumy, t. j. 50.000,- EUR.

Príklady poistných udalostí, ktoré sa z tohto pripoistenia hradia :

- ✓ Pri objednávke vchodových dverí došlo k omylu a predseda SVB objednal chybné dvere (užšie), ako boli tie pôvodné.
- ✓ Predseda SVB voči zhotoviteľovi diela (stavebnej firme) neuplatnil reklamáciu v zákonom stanovenom termíne a došlo k premlčaniu pohľadávky.
- ✓ Vlastníci bytov žiadali náhradu škody od predsedu SVB za to, že ich bytový dom nebol poistený v čase vytopenia garážového státia.
- ✓ Predseda SVB urobil zlé vyúčtovanie preplatiek a nedoplatkov 5 vlastníkom bytov a v priemere preplatil o 100 Eur menšie preplatky, ako mal. Vlastníci bytov na to prišli po 2,5 roku a okrem doplatku z preplatiek, im bol vyplatený za 2,5 roka aj úrok z omeškania.
- ✓ Vlastník bytu dostal výmer, na ktorom bol uvedený nesprávny údaj celkovej plochy bytu v m². Podľa tohto výmeru platil príspevok do FPÚaO až do doby, pokiaľ nezistil túto chybu t. zn., že platil viac, ako mal. Okrem nároku na rozdiel doplatku, si uplatnil aj úroky z omeškania a taktiež sa to uplatňovalo z tohto pripoistenia.

Bezplatný benefit
pre členov občianskeho združenia
Podpora správy o.z. vo forme
automatického poistenia „čistej
finančnej škody“ do výšky limitu
50 000 Eur

**Ako viete uvedené
poistné krytie získať ?**
Uzavretím členstva v občianskom združení
Podpora správy o.z.. Viac o podmienkach
členstva sa dozviete na tel. čísle: +421 903 724 895
alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení
alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia
vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:
☎ +421 908 973 621
✉ daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
✉ daniel.ferdinandy@insia.com.

**POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ
ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV**

**Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti
za škodu z výkonu správy bytových domov pre
predsedov spoločenstiev**

 **Zodpovednosť za škodu z činnosti
predsedu SVB vyplýva zo zákona o
vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4**

 **Poistenie chráni predsedu
spoločenstva v prípade
neúmyselne spôsobenej
škody vlastníkom bytov
v bytovom dome**


**PREMIUM
INSURANCE COMPANY**

EFEKTÍVNY SPRÁVCA 2025 BUDE TENTO ROK NA JAR

Ak máte záujem o doplnkové vzdelávanie, nezabudnite sa prihlásiť na naše podujatie, ktoré každoročne robíme v jarných mesiacoch. Nezabudnite sledovať našu stránku a sociálne siete, aby ste nepremeškali termín.

Toto podujatie je vhodné najmä pre technických správcov, ale aj pre manažerov a šéfov správcovských firiem. Rovnako je vhodné aj pre členov orgánov SVB. Ide celkovo o 10 - 12 trojhodinových blokov, je však tematicky delené a každý z účastníkov si môže vybrať, ktorej časti sa podľa témy zúčastní. Pri príprave štruktúry sme mysleli aj na to, že niekto je v tejto práci začiatočník, niekto zasa praktik. Preto je podujatie rozdelené do 3 úrovní podľa náročnosti a obsahu. Každá úroveň končí záverečným testom a úspešní absolventi sa môžu pýšiť diplomom o jej absolvovaní.



Pošli nezáväzne email ešte dnes na infolinka@podporaspravy.sk a prihlás sa na doplnkové vzdelávanie.

Na čo všetko sa môžete tešiť? Pozrite si obsah jednotlivých úrovní. Bude o čom diskutovať. A aby sa nezabudlo, dostanete na svoje otázky odpovede a riešenia, ktoré budú zo života a nie len z právnej teórie. Nikto predsa nechce prísť o dom len preto, že zákony sú písané tak ako sú...

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL I.

- Všeobecný úvod do problematiky
- Hierarchia a teória práva
- Pôsobnosť zákona vrátane § 24
- Názvoslovie §1 až §3
- Nadobúdanie vlastníctva a vznik a zánik práv a povinností §4
- Prevod vlastníctva §5
- Spoluvlastníctvo a podiely na dome alebo priestore
- Správa domu a jej formy a úlohy §6
- Vznik, zánik a zmena správy alebo jej formy
- Problematika SVB okrajovo
- Obsah zmluvy o výkone správy a právne úkony
- Základné povinnosti správcu § 8b
- Osobné údaje
- Nahliadanie do dokumentácie domu

12
výukových videí

36
hodín workshopov



CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL II.

- Návrh plánu opráv
- Správa o činnosti správcu
- Zmena správcu a platnosť zmlúv
- Vznik zmluvy o správe, jej zmena a zánik
- Zástupca vlastníkov a jeho právomoci
- Doručovanie a spôsoby obvyklé
- Ďalšie povinnosti správcu §9, zoznamy a revízie, havárie
- Zastupovanie vlastníkov
- Platby vlastníkov §10, tvorba, príjem a výdaj FPÚaO
- Povinnosti a zodpovednosť vlastníkov §11
- Právo užívania priestoru aj spoločných vecí vlastníka aj nájomcu
- Rozhodovanie vlastníkov §14, zoznamy a plnomocenstvá
- Zvolávanie schôdze a vyhlasovanie písomného hlasovania
- Príprava a priebeh schôdze
- Volené funkcie na schôdzi
- Príprava a priebeh písomného hlasovania
- Vyhlasovanie výsledkov a zápisnica a zverejnenie

12

výukových videí

36

hodín workshopov



CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL III.

- Zodpovednosť správcu, liberácia §25a
- Tvorba otázky a uznesenia
- Obstarávanie pre bytové domy, vhodnosť vs výhodnosť
- Žiadosť vlastníkov o schôdzu / písomné hlasovanie
- Poruchové služby a dodávatelia všeobecne
- Prenájom a výhradné užívanie spoločných častí
- Domový poriadok a aplikačná prax
- Právne služby všeobecne
- Hlasovacie kvóra § 14 b
- Záložné právo, jeho zápis prednosť a výkon
- Spoločné časti a zariadenia, ich vznik, predaj a voľba užívania § 19
- Garáže a stojiská, skladové priestory, hlasovanie a scudzovanie §20a a §20b
- Výstavba, vstavba, nadstavba §21 a §22
- Motivácia, kaučing

5

výukových videí

36

hodín workshopov



CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

ZAPÍŠTE SA UŽ DNES

270,- Eur

Účastnícky poplatok za jeden level
na jednu osobu

ČLENOVIA NÁŠHO ZDRUŽENIA
BEZPLATNE
A BEZ OBMEDZENÍ

Podujatie prebieha prezenčne alebo on-line podľa preferencií účastníka, predbežne štvrtky v čase od 9:00 do 12:00.

10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

1. V súvislosti so zmenou zákona o DPH nám správca účtuje vyššiu odmenu za správu. Je to v poriadku?

Od 1.1.2025 platí novelizovaný zákon číslo 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty. Zmenou, podstatnou pre výkon správy, je zvýšenie sadzby na 23%. Oprávnenie automaticky zvýšiť odmenu za správu vyplýva zo znenia zmluvy o výkone správy, príklady sú uvedené v nasledovných otázkach.

2. Ak si správca účtuje odmenu za správu za december 2024 až v januári 2025, účtuje si vyššiu DPH?

Daňová povinnosť vzniká dňom dodania služby, alebo ak sa platba za službu prijme pred dodaním služby, daňová povinnosť z danej platby vzniká dňom prijatia platby. Služba sa všeobecne za dodanú považuje v posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Tento fakt je dôležitý pri posudzovaní výšky DPH pri fakturácii po uplynutí mesiaca, za ktorý je faktúra vystavená, v tomto prípade za december 2024. Ak totiž podľa uvedeného správcu vystaví faktúru až v januári, stále by mal uplatniť sadzbu DPH platnú v zdaňovacom období dodania služby a teda vo výške, platnej v decembri 2024. Vyplýva to z §27 ods. 5.

§27 ods. 5 zákona o DPH

Pri zmene sadzby dane sa použije pri každom vzniku daňovej povinnosti sadzba dane platná v deň vzniku daňovej povinnosti.

3. Správca žiada zmeniť zmluvu o správe na novú výšku odmeny, ale do návrhu uviedol len sumu bez dane. Je to v poriadku?

Členské štáty EÚ boli povinné implementovať do svojich zákonov smernicu 1998/6/ES o ochrane spotrebiteľa pri označovaní cien výrobkov ponúkaných spotrebiteľom. Podľa zákona číslo 108/2024 Z.z. ochrane spotrebiteľa §2 písm. g) odr. 1 je predajnou cenou pre spotrebiteľa konečná cena vrátane DPH.

4. Som menší správca a nemám jasno či môžem zvyšovať odmenu o DPH. Mám to v zmluvách rôzne, môžete dať príklady kedy mám a kedy nemám právo na zmenu odmeny?

V súlade s pravidlami ochrany spotrebiteľa je nutné v situácii, kedy došlo k zvýšeniu sadzby DPH, brať do úvahy najmä spôsob, akým bola cena služby, v tomto prípade odmena za správu, dohodnutá. Rozhodnými sú nasledovné skutočnosti :

- či bol v zmluve uvedený aj základ dane,
- či bolo v zmluve uvedené pravidlo vzťahujúce sa k zmene sadzby DPH
- či bola cena služby definovaná inak ako celkovou výškou resp. opísaný jej výpočet

Príklad 1 : Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Správca nie je oprávnený automaticky zmeniť výšku odmeny za správu.

Príklad 2: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Zmluva obsahuje ustanovenie, že cena je vrátane DPH.

Správca nie je oprávnený automaticky zmeniť výšku odmeny za správu.

Príklad 3: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Zmluva obsahuje ustanovenie, že cena je vrátane DPH vo výške 20%. Nárok na účtovanie novej sadzby DPH je otázný a nie celkom určitý. Pri uplatnení vyššej sadzby je možné argumentačne sa oprieť o to, že síce cena v zmluve je v súlade s pravidlami ochrany spotrebiteľa uvedená s DPH, zároveň je jasne v zmluve uvedené, že sa predajná cena skladá zo základu dane, ktorý vypočítateľný a sadzby dane, ktorá je k nemu pripočítaná. Nakoľko sa však základ dane nemení, mení sa len sadzba dane, je správca oprávnený uplatniť pri fakturácii novú sadzbu dane s ohľadom na ustanovenie §27 ods. 5 zákona o DPH. Rovnako je možné oprieť sa o to, že zmluva o výkone správy obsahuje toto ustanovenie ako zásadu určenia výšky odmeny za správu a teda pokiaľ táto zásada neobsahuje neprijateľné alebo neplatné ustanovenia, je aplikovateľná na zmluvný vzťah a zmluvné strany by ju mali rešpektovať.

Príklad 4: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € vrátane DPH.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Oprávnenie účtovať novú sadzbu DPH je otáznе, platí argumentácia ako v príklade 3.

Príklad 5: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 7,- € plus DPH.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Takéto ustanovenie v zmluve je v priamom rozpore so zásadami ochrany spotrebiteľa a nielen že odporúčame neriskovať automatickú zmenu fakturovanej výšky odmeny za správu, ale je viac ako nutné zmeniť dané ustanovenie zmluvy tak, aby cena bola uvedená aspoň ako doplnková informácia vrátane DPH.

Príklad 6 : Bez ohľadu na určenie výšky odmeny za správu zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré obsahovo hovorí, že výška odmeny za správu obsahuje 20% DPH alebo jej ekvivalent vyjadrený v peniazoch a zároveň informáciu, že ide o výšku DPH platnú v čase podpisu zmluvy.

V takomto prípade je správca oprávnený účtovať novú sadzu DPH.

Príklad 7: Bez ohľadu na určenie výšky odmeny za správu zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré obsahovo hovorí, že cena je uvedená spolu s DPH vo výške platnej v čase uzavretia zmluvy a/ alebo správca je oprávnený v prípade zmeny sadzby DPH účtovať k základu dane aktuálnu sadzbu DPH.

Takéto ustanovenie je najbezpečnejšie vo vzťahu k rizikám obrany spotrebiteľov voči novej výške odmeny za správu a správca je nepochybne oprávnený účtovať novú výšku DPH.

5. Musíme kvôli DPH meniť úverovú zmluvu?

Vzhľadom na to, že došlo ku zmene obstarávacieho nákladu, i keď kvôli zmene zákona, je každá podpora schválená od ŠFRB, ktorá nebola do konca roka 2024 dočerpaná, nútená prejsť opakovaným schvaľovaním. V jednoduchosti sú vlastníci nútení opätovne odhlasovať cenu diela. Aj v prípade, že si je dom schopný uhradiť rozdiel z vlastných zdrojov.

6. Aký je postup ak máme tento rok (2025) dočerpať úver? Musíme niekde niečo nahlasovať?

Ku prvej žiadosti o čerpanie, ktorá bude doručená na ŠFRB s novou DPH, je potrebné priložiť vyhlásenie k predloženému Oznámeniu o zvýšení Obstarávacieho nákladu. Toto tlačivo sa nachádza na stránke ŠFRB.

Link: (<https://www.sfrb.sk/wp-content/uploads/2025/01/Vyhlasenie-k-oznameniu-o-zvyseni-obstaravacieho-nakladu-z-dovodu-zvysenia-DPH-uhrada-z-vlastnych-zdrojov.docx>)

Okrem doloženia tlačiva je potrebné ŠFRB do konca čerpania, teda najneskôr s poslednou žiadosťou o čerpanie, doručiť zápisnicu kde si vlastníci odhlasovali zmenu výšky obstarávacieho nákladu. Nie je to ale jediné čo musia vlastníci odhlasovať. Netreba zabudnúť, že dochádza ku zmene zmluvy. Vzhľadom na to musí byť odhlasované aj právo správcu na podpis dodatkov **všetkých zmlúv, teda zmluvy o dielo aj zmluvy so ŠFRB**.

Pozor! Hlasovanie musí prejsť dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

7. Sme spoločenstvo vlastníkov 15 bytov, potrebujeme hlasovať, ale nedokážeme skontrolovať list vlastníctva. Jeden sused zdedil byt a nemá platný list vlastníctva. Dedičstvo už prebehlo, má doklad od notára.

Táto situácia v sebe vlastne nenesie riziko, ak sa nový vlastník prihlási a preukáže len rozhodnutím o dedičstve (alebo rozhodnutím súdu alebo nehnuteľnosť vydražil). Je nutné umožniť mu hlasovať aj v prípade, že nedisponuje listom vlastníctva, nakoľko vlastnícke právo na dediča prechádza dňom smrti poručiteľa a na oprávneného zo súdneho rozhodnutia alebo dražby dňom právoplatnosti takéhoto rozhodnutia.

8. Sme malý dom na východe a dvaja susedia previedli byt na mladých. DO katastra to podali, ale ten momentálne nefunguje a tak nevieme, kto môže hlasovať. Rodičia či mladí?

Táto situácia v sebe nenesie takmer žiadne riziko. Hlasovacie právo vzniká momentom povolenia vkladu a je irelevantné, kedy bola podpísaná zmluva a podaný návrh na vklad do katastra. V tomto prípade je nereálne, že by sa udiala zmena k dátumu, ktorý by ovplyvnil oprávnenie hlasujúcich z titulu prevodu vlastníckeho práva. Preto mám za to, že hlasovať treba umožniť ešte pôvodným vlastníkom, prípadne nič nepokazíte, ak zahlasujú aj nadobúdatelia a prípadné vyhodnotenie opravíte alebo potvrdíte po predložení platného listu vlastníctva.

9. Bývam v družstevnom byte a nie som spokojný s tým, ako sa o byt družstvo stará. Môžem sa s podnetom obrátiť na SOI?

Základnou podmienkou kontroly je vlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru. Preto domáhať sa kontroly môže len vlastník. Špecifická situácia nastáva v dome, ktorý pozostáva aj s bytov v družstevnom vlastníctve. Člen družstva, ktorý byt nevlastní ale len užíva, sa nemôže domáhať kontroly SOI, nakoľko družstvo voči nemu nie je v podnikateľsko-spotrebiteľskom vzťahu.

10. V dome nám prebieha písomné hlasovanie a pôvodný vlastník tam už nebýva, otvorili noví vlastníci. Tvrdia, že byt je ich, ale list vlastníctva nemajú aj keď vraj to bolo podané ešte minulý rok. Keďže kataster nefunguje, nevieme kto teda môže hlasovať.

V takomto prípade by umožnenie hlasovania pôvodnému vlastníkovi znamenalo neplatný hlas. Ale istotu nemáme, keďže aj keď bol návrh podaný minulý rok, nemuselo mu byť do pádu katastra vyhovené. Preto je v tomto období hlasovanie tesnou väčšinou pomerne rizikové a je veľmi vhodné poučiť vlastníkov o rizikách tesného výsledku. Na strane druhej je obrana voči platnosti takéhoto hlasovania limitovaná preklúziou práva na podanie jediného opravného prostriedku, ktorým je žaloba prehlasovaného vlastníka. Ale ak sa na to pozrieme optikou ŠFRB či banky, ak by sa ukázalo aj neskôr, že rozhodujúci hlas bol neplatný, úver dom nedostane. Štatisticky sa však situácia predaja bez prihlásenia nového vlastníka nedeje až tak často s výnimkou prevodu bytov na rodinných príslušníkov. **Na získanie právnej istoty je dôležitý výsledok dosiahnuť s počtom hlasov aspoň o dva až tri vyšším, ako je najmenej potrebné.** Dôležitým faktom je tiež to, že správca nie je oprávnený posudzovať a vyhodnocovať platnosť jednotlivých hlasov, ale iba zistiť výsledky, teda ich počet. Preto je v rovnakej miere daná vec na zodpovednosti hlasujúceho vlastníka.

Na otázky odpovedali :

JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA,

Umývanie a náter fasád ČISTENIE A NÁTER STRIECH Rodinných a panelových domov



AŽ 14 ROKOV ZÁRUKA
PROTI NOVOTVORBE RIAS A PLESNÍ



BEZ LEŠENIA
PRACOVNÉ PLOŠINY DO 29 METROV



CENOVÉ PONUKY ZADARMO
VYPRACUJEME PO CELEJ SR



PRE VIAC INFORMÁCIÍ VOLAJTE ZDARMA: 0800 22 10 12

WWW.HOUSEPRO.SK

PLÁN PODUJATÍ NA JAR 2025, O KTORÝCH UŽ DNES VIEME

Naše združenie sa pravidelne ako hosť zúčastňuje aj podujatí iných záujmových združení a správcov. A nakoľko nám ide o dobrú vec a našou úlohou je aj spájať, nech sa páči predpokladaný zoznam podujatí, o ktorých už vieme že sa budú konať.

Konferencia **EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025**

Organizátor : PODPORA SPRÁVY o.z
Miesto : Hotel Bratislava, Bratislava
Termín : 5.2. – 6.2.2025



Seminár **ČO ZAUJÍMA SPRÁVCOV**

Organizátor : Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností
Miesto : on-line
Termín : 19.2.2025



Seminár **MANUÁL SPRÁVY 2025**

Organizátor : PODPORA SPRÁVY o.z
Miesto : Ružomberok
Termín : marec 2025



Konferencia **SPRÁVA BUDOV 2025**

Organizátor : Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností
Miesto : Hotel Galeria Thermal, Bešeňová
Termín : 9.4. – 11.4.2025



Kongres **ZpOBD**

Organizátor : Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností
Miesto : Hotel Kaskády, Banská Bystrica
Termín : apríl 2025



Seminár **MANUÁL SPRÁVY 2025**

Organizátor : PODPORA SPRÁVY o.z
Miesto : Bratislava
Termín : jún 2025



Ked' je výťah on-line



eView™

OTIS | Made to move you

VÝŤAH online

Gen360™

Výťah je vybavený kamerami a snímačmi, ktoré zbierajú dáta o jeho prevádzke a stave.



Informácie o výťahu sú zasielané on-line na Cloud



eView™ je multifunkčný display, ktorý je schopný zobrazovať on-line akékoľvek informácie, prenášať obraz a zvuk alebo zabezpečiť vizuálne spojenie s dispečerom.

Zaparkujte automobil pred domom a privolajte si výťah mobilom cez aplikáciu eCall™.

eService™ vám priamo, doma, na vašom počítači ukáže že výťah je v poriadku, má riadne vykonané revízie a opravy boli zrealizované kvalitne a včas.

Digitalizácia priniesla úplne nové chápanie v prístupe k servisu výťahu, priniesla **OTIS ONE™**. Vďaka tomuto sofistikovanému systému sme schopní prediktívne vyhodnotiť potrebu servisného zásahu skôr ako dôjde k poruche.

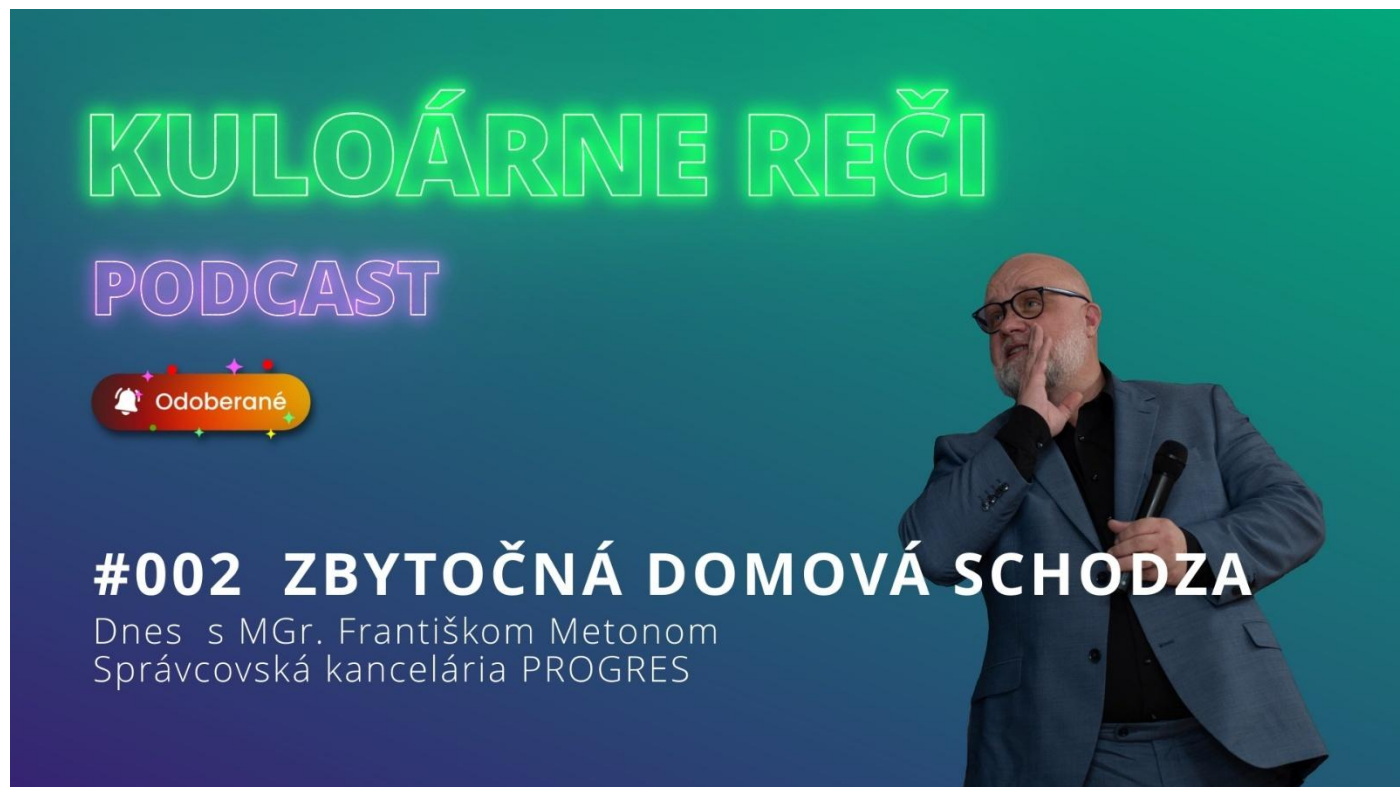


OTIS | Made to move you

Otis ONE™
Nové vnímanie servisu

KULOÁRNE REČI, NOVÝ VIDEO FORMÁT

Prvé podcasty uzreli svetlo sveta a stretli sa s pozitívnym hodnotením. Aj v roku 2025 sa dočkáte nových dielov, bude sa na čo tešiť. Z prvých dielov sme pre Vás vybrali :



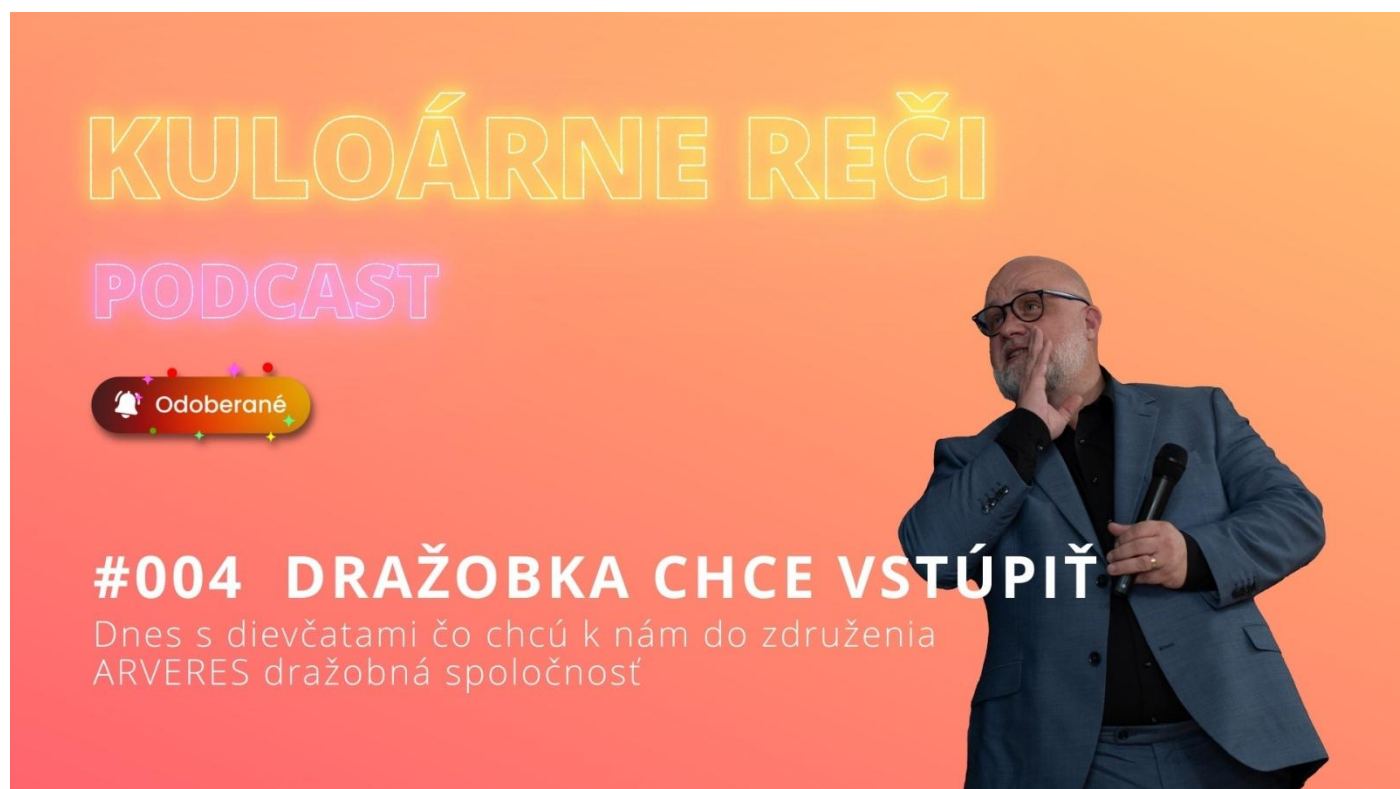
KULOÁRNE REČI

PODCAST

Odoberané

#002 ZBYTOČNÁ DOMOVÁ SCHODZA

Dnes s MGr. Františkom Metonom
Správcovská kancelária PROGRES



KULOÁRNE REČI

PODCAST

Odoberané

#004 DRAŽOBKA CHCE VSTÚPIŤ

Dnes s dievčatami čo chcú k nám do združenia
ARVERES dražobná spoločnosť

PREMIUM POISŤOVŇA NASTAVUJE NOVÝ ŠTANDARD

... a prináša moderné riešenia pre správcov bytových domov

Slovenský poisťný trh je často vnímaný ako priestor, v ktorom dominujú nadnárodné spoločnosti. V roku 2017 však začala svoju činnosť PREMIUM Poisťovňa založená na čisto domácom (slovenskom) kapitále a vyprofilovala sa ako dynamický hráč, ktorý prináša inovácie a nové prístupy v poistení majetku nielen pre jednotlivcov a firmy, ale aj pre správcov bytových domov.

Slovenský príbeh s víziou solidarity

PREMIUM Poisťovňa vznikla s jasnou filozofiou – priniesť do poistenia hodnoty solidarity a dlhodobej stability. Tento prístup stavia do popredia potreby klientov namiesto krátkodobých ziskov poisťovne, teda poisťovňa sa z pohľadu efektivity pozerá na celý kmeň poisťných zmlúv a nerieši vlastnú ziskovosť pri každom klientovi individuálne. **„Solidarita je základom poistenia, no dnes sa často stráca v honbe za číslami. Naším cieľom bolo vrátiť ju späť na prvé miesto,“** vysvetľuje predseda predstavenstva PREMIUM Poisťovne, Mojmír Vedej.

Rast a expanzia zo Slovenska už aj do Česka

PREMIUM Poisťovňa si vybuodovala stabilnú pozíciu na domácom trhu a od roku 2020 expandovala do Českej republiky. Zameriava sa na poistenie nehnuteľností, bytových domov, majetkového poistenia firiem a poistenia zodpovednosti za škodu. Poisťovňa dosahuje každoročne výrazný rast. V roku 2023 jej predpísané poistné dosiahlo 33 % medziročný nárast, pričom v roku 2024 sa už môže hrdlo pochváliť predpísaným poistným v hodnote 41,4 milióna eur, čo predstavuje oproti roku 2023 medziročný nárast 34 %.

Zaistenie ako základ stability

Kvalita zaistenia je jedným z dôvodov, prečo PREMIUM Poisťovňa ako jediná poisťovňa s výlučne slovenskou vlastníckou štruktúrou dokáže ponúkať nadštandardné krytie aj pre náročné prípady. Spolupracuje s globálnymi svetovými lídrami v oblasti zaistenia ako Swiss Re a Hannover Re, čo jej umožňuje efektívne riešiť aj veľké poistné udalosti. Práve preto je vnímaná a rešpektovaná ako maximálne dôveryhodná a stabilná poisťovňa, ktorá môže bezpečne konkurovať aj najväčším nadnárodným lídrom na slovenskom poisťnom trhu.

Zázemie pre správcovské spoločnosti a poistenie bytových domov

Jedným z pilierov PREMIUM Poisťovne je špecializácia na poistenie bytových domov. Oblasť poistenia bytových domov je často vnímaná ako nutná záležitosť, no pre správcovské spoločnosti je kľúčová. **„Základom kvalitného poistenia bytových domov je poznanie reálnych problémov ich správcov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nevyhnutné je preto počúvať ich pripomienky a podnety,“** je presvedčený odborník na poistenie bytových domov Milan Holindák z PREMIUM Poisťovne. Správcovia bytových domov sa môžu spoľahnúť na produkty, ktoré pokrývajú nielen samotné bytové domy, ale aj individuálne byty. Produkt „PREMIOVÉ bytové domy“ je navrhnutý tak, aby bol výhodný pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zahŕňa širokú škálu doplnkových poistení už v základnom balíku, pričom ich krytie začína na sume 2 000 €. PREMIUM Poisťovňa ponúka vo svojich produktoch krytie typu all-risks, ktoré kryje všetky, nielen v poisťných podmienkach vymenované riziká, pokiaľ nie sú výslovne vylúčené z poistenia podľa poisťných podmienok. **„Poistný trh sa mení, poisťovatelia dopĺňajú do svojich produktov nové pripoistenia. My sa však snažíme byť lídrom inovácií na poisťnom trhu a odbremeniť správcov a vlastníkov v bytových domoch od zbytočných starostí získaných pri likvidácii poisťných udalostí alebo z osobných rozhovorov so správcami bytových domov,“** hovorí M. Holindák. Poistenie môže byť tiež prispôbené individuálnym potrebám, umožňuje toleranciu medzi poistnou sumou a skutočnou hodnotou bytového domu až do výšky 20 %. Týmto spôsobom poisťovňa pomáha chrániť hodnoty vlastníkov aj efektívitu správy bytových domov.

Budúcnosť s ohľadom na klientov a udržateľnosť

PREMIUM Poistovňa si zakladá na udržateľnom raste a budovaní dôvery. Pre správcovské spoločnosti predstavuje spoľahlivého partnera, ktorý chápe ich špecifické potreby a majitelia bytov a nebytových priestorov tak môžu mať istotu, že ich majetok je pod ochranou spoľahlivého partnera.

Kontakty:

Infolinka: 0908 888 988

Email: poistenie@premium-ic.sk

Web: www.premium-ic.sk



Ako správne nastaviť výšku poistnej sumy



Poistenie pre malých a stredných podnikateľov



Okrem poistenia majetku nezabúdajte na jeho revízie



Zdedenie nehnuteľnosti a poistná zmluva - čo všetko treba urobiť?



Poistenie stavby vo výstavbe: Ako poistiť vašu budúcu nehnuteľnosť pred nečakanými rizikami



Poistenie umeleckých predmetov: Ako ich chrániť



PREMIUM Poistovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 50 659 669, registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Po, vložka číslo: 3737/B

Zriaďovateľ:
PREMIUM Insurance Company Limited
Level 3, CF Business Centre, Triq Gort, STJ 3061, St. Julian's, Maltská republika
registrovaná v Registri spoločností Maltskej republiky,
číslo zápisu C 91171

PREMIOVÉ bytové domy

Komplexné poistenie pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytových a nebytových priestorov!

- poistenie nehnuteľnosti, zabudovaných strojov a elektroniky
- zahŕňa poistenie zodpovednosti za škodu vlastníkov voči tretím osobám aj navzájom
- možné pripoistenie vlastného majetku aj zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu
- krytie škôd na všetkých predmetoch a na princípe all-risks
- tolerancia podpoistenia až do výšky 20% z poistnej sumy
- možné pripoistenie zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu
- poistenie bytových domov aj na trhovú cenu
- bezplatné asistenčné služby 24/7



PREMIUM POISŤOVŇA
S NAMI STE **V DOBRÝCH RUKÁCH**

Rýchla a bezproblémová
likvidácia pri poistnej udalosti



FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.

PROFESIONALITA INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Spoločnosť, ktorá poskytuje komplexné služby v oblasti poisťovníctva, so „špecializáciou na poistenie bytových domov“.

V našom portfóliu sú :

- ▶ správcovské spoločnosti
- ▶ spoločenstvá vlastníkov
- ▶ bytové družstvá



Pod jednou strechou vám vieme poistiť nielen vašu nehnuteľnosť, ale aj domácnosť, firmu alebo vozový park.



- Vďaka dlhoročným skúsenostiam máme **prehľad o poistnom trhu**.
- Vieme posúdiť vaše existujúce zmluvy a ponúknuť prípadne **výhodnejšie poistenie**.
- Odporúčime Vám produkt, ktorý **najviac vyhovuje vašim požiadavkám a potrebám**.
- Uzatvorené poistné zmluvy budeme **komplexne spravovať**.
- Následná **starostlivosť o klienta** aj po uzatvorení poistnej zmluvy.
- **Bezplatný asistenčný servis** pri likvidácii poistných udalostí alebo iných nárokov.
- Budovanie dlhodobých vzťahov s klientmi na základe **osobného prístupu**.

☎ **NONSTOP** **klientský servis** : +421 911 500 545

✉ agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com

Pokiaľ nevíete detailne posúdiť všetky ponuky na poistnom trhu a nevyznáte sa v zmluvných podmienkach alebo pochybujete o výhodnosti svojich existujúcich poistných zmlúv, obráťte sa s dôverou na našu firmu :

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.
člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava
www.ferdinandyconsulting.sk

Pobočka/Kancelária :
Trieda SNP 88, 040 11 Košice

mobil: +421 908 973 621
e-mail: daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com

AUTOMATIZOVANÉHO ČÍTANIA DÁT KATASTRA SA NEDOČKÁME

Dlhšiu dobu sa v súvislosti s elektronickým hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa do popredia dostáva otázka zachytávania zmien vlastníckych vzťahov v reálnom čase. Predsa len je pri hlasovaní kľúčovou informáciou vzťah hlasujúceho k vlastníctvu daného priestoru alebo v prípade plnomocenstva k jeho vlastníkovi a následne k jeho vlastníckym právam. Neaktuálny zoznam vlastníkov môže spôsobiť také vady hlasovania, že sa toto stane neplatným.

Automatizované čítanie katastrálneho operátu

V snahe zefektívniť a zautomatizovať kontrolu vlastníctva pri výkone správy bytových domov komunita už dlhšie požaduje automatizovaný prístup k údajom katastra. Predsa len, spoliehať sa na zodpovednosť vlastníkov, môže priniesť viacero aplikačných problémov. Preto bolo snahou subjektov, ktoré elektronické hlasovanie prevádzkujú v rámci správcovského software, alebo ako nadstavby vo forme komunitnej aplikácie, vyhovieť vlastníkom aj správcovi a svoj software pripraviť na automatizované čítanie katastrálnych údajov v reálnom čase. Bohužiaľ však karty zamiešal zákon číslo 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Problémový je najmä § 69.

§69 ods. 11 katastrálneho zákona

Úrad prostredníctvom právnickej osoby zriadenej úradom poskytne na základe zmluvy fyzickej osobe alebo právnickej osobe údaje katastra vrátane osobných údajov fyzickej osoby ako dotknutej osoby evidovaných v katastri aj bez jej súhlasu alebo jej informovania, ktorých spracúvanie je nevyhnutné na plnenie ich úloh alebo povinností ustanovených podľa osobitných predpisov alebo na splnenie úloh realizovaných vo verejnom záujme.



V súlade s uvedeným ustanovením teda akýkoľvek subjekt, ktorý spracúva údaje vlastníkov na základe zmluvy nekoná vo verejnom záujme a preto automatizovaný prístup nedostane. A to sme sa konkrétne pýtali na tri najväčšie spoločnosti v tomto segmente :

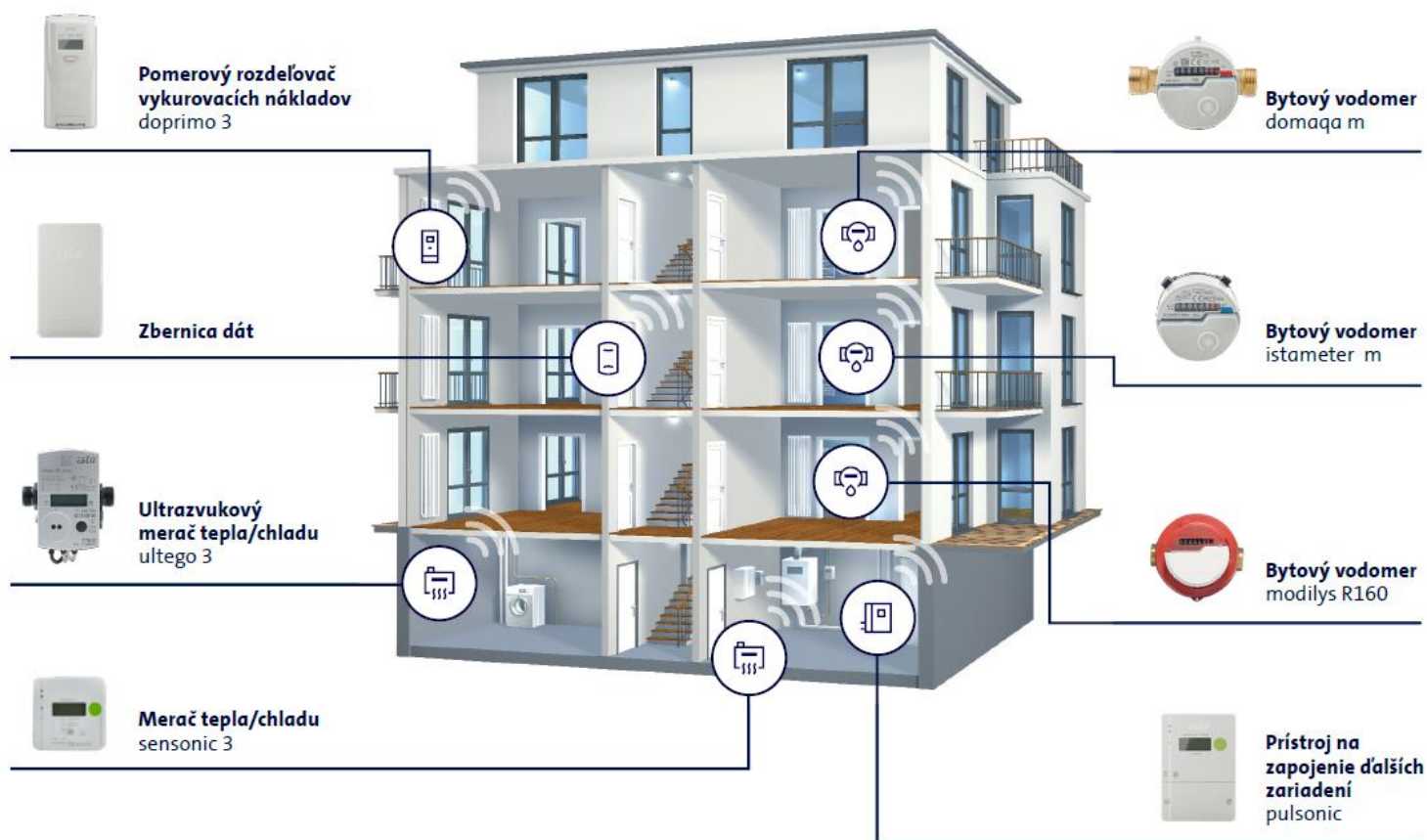
1. ANASOFT APR
2. SUSEDIASK
3. RESITECH

Nie vlastnou vinou nemôžu automatizované čítanie katastrálnych dát do svojich aplikácií zakomponovať. Preto je nutné pred každým hlasovaním vlastnícke práva manuálne kontrolovať, aby správca mal absolútnu istotu, že hlasovanie spustí s evidenciou naozaj aktuálnych údajov.

Teraz ďakujeme, že kataster nevyhovel

Možnosť, ako by sa automatizovane čítané dáta spracúvali, je viacero. Ak by však boli čítané on-line, teda nie len kontrolované na pokyn správcu stlačením tlačidla či klikom myšou, taká aplikácia by bola momentálne mimo prevádzku. Je zaujímavé, ako neochota a nemohúcnosť občas urobí radosť alebo ako sa vraví, len nech sa nám naozaj nesplnia všetky naše želania.

Smart systém ista



Už 30 rokov meriame, odčítame a rozpočítavame vaše energie

Komplexné služby

Spoločnosť ista je jednou z popredných celosvetových spoločností v zvyšovaní energetickej efektívnosti v budovách. Špecializujeme sa na meranie a rozpočítanie spotreby tepla a vody a energetický monitoring pre bytové domy a komerčné nehnuteľnosti. Ponúkame rokmi overené riešenia, ktoré sú založené na digitálnom základe.

Vďaka elektronickému spracovaniu údajov o spotrebe poskytujeme naše služby viac ako 280 000 bytom.

Od roku 2012 sme na Slovensku vybudovali infraštruktúru, ktorá automatizovane odčítava viac ako 850 000 meracích prístrojov. Vo svete má spoločnosť ista inštalovaných vyše 700 000 zberníc dát, ktoré spájajú 43 miliónov meracích prístrojov.



www.ista.sk

ista
Switch to Smart

Inteligentná zbernica dát

Denné dáta o spotrebe

Systém diaľkového merania ista je založený na digitálnom základe. Riadi ho inteligentná zbernica dát, ktorá prenáša informácie z koncových meracích prístrojov – meračov tepla/chladu, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a vodomeroch na server prostredníctvom rádiovkej siete mobilného operátora. Následne sa dáta elektronicky importujú do systému rozpočítavania nákladov a energetického monitoringu Webportál ista24. Výhodou systému je vysoká spoľahlivosť prenosu dát a online prístup k denným dátam o spotrebe pre správcu aj užívateľov budovy.

Zbernica sa napája na batériu so životnosťou 10 rokov prevádzky a je umiestnená v spoločných priestoroch budovy.

Na inštaláciu a fungovanie zbernic nie sú potrebné žiadne prídavné zariadenia, inštalačné káble, stavebné úpravy či odber elektriny.

Automatický odpočet sa vykonáva bez vstupu do budovy a systém včas upozorní na nezvyčajné spotreby a prietokové úniky vody.



Rozúčtovanie nákladov na teplo a vodu

Podľa individuálnych požiadaviek poskytujeme komplexné služby rozpočítania nákladov na teplo a vodu, ako aj ostatných nákladov súvisiacich s užívaním nehnuteľnosti.

Naša odpočtová technológia umožňuje spoľahlivý prenos údajov do softvéru rozúčtovania a archiváciu denných odpočtov v prípade reklamácií.



Webový portál ista24

Online prístup k informáciám o spotrebe energií a vody systémovo nadväzuje na technológiu diaľkových odpočtov. Denné údaje sú prehľadne zobrazované na webovej stránke www.ista24.sk a správca aj vlastníci budovy majú k dispozícii:

- históriu denných odpočtov;
- grafické porovnania spotrieb;
- hlásenia o chybách a poruchách na meračoch;
- hlásenia o úniku vody, spätných prietokoch a nulových spotrebách na vodomeroch;
- ďalšie užitočné funkcie pre energetický manažment v budovách.



Detekcia úniku vody

Systém upozorní správcu budovy aj užívateľa bytu na neobvyklú spotrebu, ktorá môže znamenať nežiaduci únik vody cez kvapkajúcu batériu alebo toaletu. Službu je možné objednať ako súčasť portálových služieb ista24 aj samostatne.

Legislatíva vyžaduje diaľkový odpočet

V zmysle zákona č. 419/2020 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 321/2014 Z. z., musia byť od 1. januára 2027 určené meradlá tepla a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov vybavené funkciou diaľkového odpočtu. Podľa európskej smernice 2018/2002/EÚ (EED) má byť diaľkový odpočet technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní. Užívateľ bytu má dostávať tieto informácie raz mesačne. Smart systém ista spĺňa požiadavky EED už dnes.

ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB

Celý proces trvá najmenej 9 mesiacov, spravidla až 13 mesiacov.

Likvidátor vymenovaním do funkcie preberie správu portálu slovensko.sk pre SVB a začne vykonávať úkony smerujúce k zapísaniu zapisovaných údajov do registra, spracovaniu predbežnej a riadnej účtovnej uzávierky, výzve pre potenciálnych veriteľov na prihlásenie svojich pohľadávok až po spracovanie správy o likvidácii a po jej schválení aj k výmazu spoločenstva z registra.

Koho momentálne zapíšu ako likvidátora

Niektoré Okresné úrady nezapíšu hocikoho. Zapíšu len správcu konkurznej podstaty alebo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Aj napriek tomu môžete mať likvidáciu za fér cenu, stačí nás poveriť na úkony spojené s likvidáciou a všetko za Vás urobíme. Správnym názorom okresných úradov nesúhlasíme, ale ide nám o výsledok a tak sme našli spôsob, ako Vám pomôcť. Proti nezmyselnému názoru sme však urobili viacero právnych krokov a o výsledku Vás budeme informovať.

Spoločenstvá radšej zakladáme, ale ak ste už rozhodnutí....

Objednajte si u nás likvidáciu Vášho SVB, my ju pripravíme spolu so všetkými dokladmi, zhromaždeniami, hlasovaniami, podaniami, výzvami a všetkým čo k tomu patrí, vykonáme ju čo najrýchlejšie, profesionálne a transparentne. Ak ste proces likvidácie už začali, môžete aj počas priebehu likvidácie zmeniť likvidátora a my prevezmeme celý proces. Rýchlo a za férovú cenu.



ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU

KONTAKTUJTE NÁS
pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB

infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

Poradca pre spoločensvá vlastníkov bytov a správcovské spoločnosti

- + prehľadne spracované realizácie obnovy bytových domov
- + informácie z oblasti úspory energie v bytových domoch
- + novinky a aktuality z oblasti správy bytových a nebytových priestorov
- + informácie z oblasti facility managementu

PŮVODNE
10.40 EUR
na celý rok

TERAZ LEN
8.40 EUR
na celý rok



Predplaťte si časopis **SPRÁVA BUDOV** na celý rok a ušetríte až 19 %

Zaujalo vás toto vydanie časopisu Správa budov? Podporte nás a predplaťte si náš časopis na celý rok len za 8,40 €. Získate svojho jedinečného poradcu!

A Ročné predplatné za 8,40 €
4 vydania so zľavou 19 %

B Dvojročné predplatné za 15,20 €
8 vydaní so zľavou 27 %

Objednávajte

online: www.predplatne.jaga.sk/sprava-budov
e-mailom: predplatne@jaga.sk



STE SVB A MÁTE DOHODÁRA? VYHNITE SA POKUTÁM

Ak ste spoločenstvo vlastníkov bytov a máte niekoho v pracovnom pomere, orgány či upratovačku, môžete dostať pomerne vysokú pokutu až 20.000,- Eur, ak nemáte zabezpečenú jednu z povinností každého zamestnávateľa. A či sa Vám to zdá akokoľvek absurdné, štát splnenie tejto povinnosti naozaj kontroluje.



PRACOVNÁ ZDRAVOTNÁ SLUŽBA (ďalej ako PZS)

Poskytuje zamestnávateľovi (v tomto prípade spoločenstvo vlastníkov bytov) odborné a poradenské služby v oblasti ochrany a podpory zdravia pri práci výkonom zdravotného dohľadu, ktorý tvorí dohľad nad pracovnými podmienkami a posudzovanie zdravotnej spôsobilosti na prácu výkonom lekárskeho preventívnych prehliadok vo vzťahu k práci. Zamestnávateľ (spoločenstvo vlastníkov bytov) je povinný zabezpečiť PZS vlastnými zamestnancami alebo dodávateľsky. O podrobnostiach informuje odborník Jozef Hradečný.

Problematiku PZS – náplň činnosti, podmienky a rozsah poskytovania, kontrolu činnosti PZS, zabezpečenie PZS u zamestnávateľa - upravuje zákon NR SR č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nariadenie tohto zákona sa týka toho spoločenstva vlastníkov bytov, ktoré má svojich zástupcov v pracovnom pomere, pracovnom pomere na kratší pracovný čas, na dohodu o vykonaní práce a na dohodu

o pracovnej činnosti.

Prostredníctvom PZS sa:

- ✓ zisťuje a vyhodnocuje, či je pracovné prostredie a pracovné podmienky vhodné pre zdravie zamestnancov, a to z hľadiska fyzikálnych, biologických, chemických a iných vplyvov – tzv. rizikové faktory práce a pracovného prostredia,
- ✓ sleduje u zamestnancov vystavenie týmto škodlivým vplyvom, predovšetkým ich dobu trvania a frekvenciu pôsobenia a meria, aký rozsah má dopad škodlivých faktorov na ich zdravie,
- ✓ zaraďuje zamestnancov do kategórií prác z hľadiska zdravotných rizík podľa jednotlivých rizikových faktorov, ktorým sú zamestnanci exponovaní (fyzická záťaž, psychická pracovná záťaž, hluk, vibrácie, pevný aerosol, záťaž teplom a chladom, chemické faktory, biologické faktory a pod.)
- ✓ na základe týchto zistení navrhuje zamestnávateľom opatrenia, ktoré majú nižší škodlivé vplyvy na zdravie zamestnancov a tým zabezpečiť vhodné pracovné prostredie (napr. dispozičné riešenia pracoviska, zabezpečenie dostatočného prísunu pitnej vody, návrhy vhodného osvetlenia, zariadenia pre osobnú hygienu, zabezpečenie stravovanie zamestnancov vytvorením stravovacieho zariadenia alebo inak, vhodné ohrievanie ...),
- ✓ informuje zamestnanca o rizikách spojených s danou prácou a o možnostiach ochrany,
- ✓ vypracuje zamestnávateľovi lekárske posudok o zdravotnej spôsobilosti na prácu – lekársku prehliadku vo vzťahu k práci absolvuje u svojho všeobecného (obvodného) lekára, kde má vedenú zdravotnú dokumentáciu,
- ✓ zastupuje zamestnávateľa pri výkone štátneho zdravotného dozoru (vykonáva RÚVZ = hygiena),
- ✓ zastupuje zamestnávateľa pri prešetrovaní choroby z povolania alebo iného poškodenia zdravia z práce.

Ak fyzická osoba – podnikateľ alebo právnická osoba nezabezpečí PZS pre svojich zamestnancov dopúšťa sa správneho deliktu na úseku verejného zdravotníctva v oblasti ochrany zdravia pri práci. Príslušný orgán verejného zdravotníctva uloží **pokutu od 150 eur do 20 000 eur za tento správne delikty (§57 ods. 22 a ods. 43 písm. a) zák. 355/2007 Z.z.).**

+421 948 667 002

jozef.hradecny@zdravaprevadzka.sk

www.zdravaprevadzka.sk

PRE ČLENOV ZDRUŽENIA SÚ PRIPRAVENÉ VÝRAZNÉ ZĽAVY

Bezplatný benefit

pre členov občianskeho združenia Podpora správy o.z. vo forme automatického poistenia „čistej finančnej škody“ do výšky limitu 50 000 Eur

Ako viete uvedené poistné krytie získať ?

Uzavretím členstva v občianskom združení Podpora správy o.z..
Viac o podmienkach členstva sa dozviete na telefónnom čísle: +421 903 724 895 alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:

+421 908 973 621

daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com

daniel.ferdinandy@insia.com.

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytových domov pre predsedov spoločenstiev



Zodpovednosť za škodu z činnosti predsedu SVB vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4



Poistenie chráni predsedu spoločenstva v prípade neúmyselne spôsobenej škody vlastníkom bytov v bytovom dome





LUKYSTAV

www.lukystav.sk



KOMPLEXNÁ REVITALIZÁCIA PANELOVÝCH A MUROVANÝCH BYTOVÝCH DOMOV

Spájame energetickú úsporu s ekológiou, bezpečnosťou, pohodlím a novou estetickou hodnotou vášho bývania.

Obnova budov patrí medzi dôležité výzvy slovenského stavebníctva a my máme výzvy veľmi radi. Je skvelé podieľať sa na vylepšovaní prostredia, v ktorom trávite väčšinu svojho času a v ktorom prežívate kľúčové okamihy svojho života. Cítíme obrovskú satisfakciu, keď degradovaný bytový dom naším pričinením získa novú tvár a prinesie svojim

obyvateľom novú kvalitu bývania. Vďaka našim dlhoročným skúsenostiam, odborným znalostiam, dobrým vzťahom so subdodávateľmi či bohatému vlastnému technickému vybaveniu dokážeme pokryť komplexnú škálu stavebných činností a služieb, ktoré vedú k bezproblémovej a kvalitnej realizovanej obnove bytového domu.



Čo robíme

- Dodávka stavebného lešenia
- Zabezpečenie vozidiel na prepravu materiálu
Demolačné a búracie práce
- Konštrukčné, statické a sanačné úpravy a opravy obvodového plášťa pred zateplením
- Zateplenie obvodového plášťa
- Dodávka a montáž klampiarskych konštrukcií
- Výmena okien a dverí (PVC a AL) a riešenie vstupných priestorov
- Inštalácia komunikačného systému a elektronických zámkov
- Sanácie balkónov a lodžií, oprava hydroizolácií a keramických obkladových prvkov
- Zhotovenie nových balkónov a lodžií
- Opravy a dodávka nových zábradlí
- Dodávka a montáž nových kopilitov
- Rekonštrukcie a zateplenie plochých aj sedlových striech
- Likvidácia azbestových strešných krytín



PMGSTAV SK

- Komplexné elektromontáže, bleskozvody a revízne správy
- Výmena a modernizácia výťahov
- Rekonštrukcia a vyregulovanie celého vykurovacieho systému
- Výmeny rozvodov teplej a studenej vody, požiarnych rozvodov a kanalizácie
- Likvidácia azbestových stúpačiek
- Montáž termických a fotovoltických solárnych systémov
- Montáž klimatizačných jednotiek a vzduchotechnických zariadení
- Zavádzanie tepelných čerpadiel
- Realizácia vnútorných a vonkajších omietok a náterov
- Zhotovenie keramických obkladových prvkov
- Kamerový systém
- Úprava chodníkov, výstavba plotov a zatrávnenie
- Zhotovenie dodatočnej hydroizolácie proti vlhkosti, injektáže
- Čistenie fasád



Kontakt

www.pmgstav.sk info@pmgstav.sk +421 917 176 668

Vďaka nadšeniu, profesionalite a ochote načúvať klientom sa nám v priebehu dvoch dekád podarilo úspešne revitalizovať viac ako 200 objektov.

III. ROČNÍK CELOSLOVENSKEJ KONFERENCIE

EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

5. - 6. FEBRUÁR

Hotel BRATISLAVA

Seberíniho 1765/9, 821 03 Bratislava

Názov spoločnosti

Adresa spoločnosti

IČO

DIČ

Kontaktná osoba

Kontaktný telefón / email

TEŠÍME SA NA VÁS

ZÁVÄZNÁ PRIHLÁŠKA

Záväzne prihlasujeme účastníkov (prosíme o čitateľne vyplnené údaje)

Meno a priezvisko vrátane titulov

Emailová adresa

Za účasť na konferencii je účastnícky poplatok **pre členov združenia 50,- €**
(slovom päťdesiat eur) na jednu osobu, **pre nečlenov združenia 100,- €**
(slovom jedno sto eur) na jednu osobu.

Vypočítaný účastnícky poplatok

Eur

Svojim podpisom potvrdzujem prihlásenie účastníkov na podujatie a záväzok zaplatiť účastnícky poplatok. Zároveň vyhlasujem že akceptujem 100 %-ný storno poplatok pri zrušení účasti neskôr ako do 31.1.2025.

Podpis štatutára a pečiatka

III. ROČNÍK CELOSLOVENSKEJ KONFERENCIE

EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

TEŠÍME SA NA VÁS

STRAVA A OBČERSTVENIE

Raňajky majú účastníci zabezpečené v rámci ubytovania. Počas oboch dní bude neobmedzený prístup ku káve a čaju, ako aj pitnému režimu. Večera 5.2.2025 bude zabezpečená formou bufetových stolov. Obedy dňa 5.2. a 6.2.2025 si vyberte z nasledovných možností, dostanú sa Vám na stôl absolútne čerstvé.

Obed 5.2.2025, uveďte počet porcií

Zeleninový vývar
Bravčová panenka na dubákoch, rozmarínové zemiaky
Zeleninové kari s kokosovým mliekom a basmati ryžou

.....	porcií
.....	porcií
.....	porcií

Obed 6.2.2025, uveďte počet porcií

Fazuľová polievka so zeleninou
Kurací plátok s fazuľovými strukmi, dusená ryža
Tofu s pečenými zemiakmi a grilovanou zeleninou

.....	porcií
.....	porcií
.....	porcií

V prípade, že si stravu neobjednáte, nevieme Vám zabezpečiť náhradné stravovanie.

DIGITALIZÁCIA A DRAŽBA

Každý účastník bude mať k dispozícii tlačený program na visačke. Súčasťou informácií budú aj

QR kód k aplikácii virtuálneho domu prostredníctvom SUSEDIA.SK

Pomocou kódu si nainštalujte aplikáciu SUSEDIA do mobilného telefónu. Získate nástenku konferencie, možnosť hlasovať počas konferencie k otázkam a programu, notifikácie o nasledujúcich prednáškach a množstvo iného užitočného obsahu.

ČÍSLO účastníka simulovanej dražby

V rámci programu sa zúčastníte simulovanej dobrovoľnej dražby za konferenčné groše o hodnotné ceny. Dražiť budete pomocou svojho čísla, do sumy grošov, ktoré počas dňa získate.

KONFERENČNÉ GROŠE

Groše získate návštevou vystavovateľov pri stolíkoch a za aktivitu počas konferencie. Pár grošov dostanete od nás, otázkami a vzťahmi s vystavovateľmi budete dostávať ďalšie. Každá cena bude mať vyvolávaciu cenu a minimálne prihodenie, bude dôležité získať čo najviac grošov. Každý vystavovateľ bude mať len obmedzené množstvo a Dodatočne môže získať len Vaším hlasovaním v anketách, preto buďte aktívni.

UBYTOVANIE

Hotel BRATISLAVA

Seberíniho 1765/9, 821 03 Bratislava

Ubytovanie si rezervuje s dostatočným predstihom, promo kód môžete použiť na ubytovanie od 4.2. až do 8.2.2025. Ubytovať sa môžete na jedno, dvoj, alebo trojlôžkovej izbe, na výber je z dvoch druhov štandardu.

Jednolôžková izba Štandard	79 EUR
Dvojľôžková izba Štandard	88 EUR
Trojľôžková izba Štandard	99 EUR
Jednolôžková izba Business	89 EUR
Dvojľôžková izba Business	98 EUR

Cena je vrátane DPH a raňajok.

Parkovanie je priamo v hoteli, kapacita parkoviska je dostatočná.

PROMO KÓD : SPRAVCI25



PREČO SA STAŤ NAŠIM ČLENOM

SPRÁVCOVIA | SPOLOČENSTVÁ | VLASTNÍCI

Nezabudnite nás pravidelne
odoberať a sledovať aj na :



MNOŽSTVO BENEFITOV, VÝHOD A AKTÍVNEJ POMOCI

- neobmedzený prístup k **množstvu spracovaných odborných článkov**, a prípadových štúdií na tému správy bytov, ekonomiky správy, a technických zariadení budov,
- metodické usmernenia pri zmene právnych predpisov týkajúcich sa správy bytových domov,
- **vzory dokumentov bez ďalšieho spoplatnenia** alebo nutnosti dodatočnej platby,
- praktické pomôcky pre výkon správy vo forme darčiekov,
- významné **zľavy na poplatkoch** vlastníkov za odborné semináre združenia,
- **bezplatné školenia** pre Vašich zamestnancov,
- automatické notifikácie k aktuálnym témam,
- **bezplatné konferencie a webináre** s možnosťou opakovaného prehrávania,
- garantované zľavy od partnerov združenia a ich bezodplatnú odbornú pomoc vo forme konzultácií,
- možnosť **mimosúdneho riešenia sporov mediáciou**, posúdenie vhodnosti sporu na mediáciu bezplatne,
- významné zľavy z mediácie až do výšky 35 %,
- odborné vedenie a pomoc pri riešení problémov správy,
- poradenstvo pri nastavovaní procesov na **minimalizáciu odchodu domov zo správy**,
- **účasť na Vašich poradách**, schôdzach a zhromaždeniach a odborná prednáška tém,
- možnosť odborného posúdenia dokumentov a zmlúv, s ktorými pracujete pri výkone správy,
- zabezpečenie odborného a právneho poradenstva, špecializovaného na problematiku správy,
- **interné školenia pre oblasť správy** bytových domov a tém s tým spojených,
- periodické preškolenia na udržanie vedomostnej úrovne zamestnancov,
- školenia zručností správcu,
- možnosť vykonania komplexného auditu s výstupnou správou o súlade procesov s legislatívou,
- nastavenie procesov spoločnosti a vypracovanie interných smerníc a manuálov pre zlepšenie činnosti správcu a zavedenie alebo úpravu procesného riadenia,
- **možnosť podávať podnety** na tematické okruhy a tým získať pre seba a iných členov bezplatné rady, riešenia, množstvo praktických príkladov a vzorov dokumentov k nim,
- infolinku pre riešenie akútnych problémov alebo vzdialené poradenstvo,
- možnosť **uhradiť členský príspevok alebo jeho časť 2% z daní**,
- množstvo iných výhod a benefitov, ktoré priebežne pribúdajú.



PODPORA SPRÁVY o.z.
Staré Grunty 3402/162
841 04 Bratislava

VVS/1-900/90-62964
www.podporaspravy.sk
infolinka@podporaspravy.sk